



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SLa-74286

Stil und Idylle - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

650.000,00 €

Kaufpreis pro m²

3.513,00 €

Provision

3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere Info im
Exposé inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	185,0 m²
Grundstücksfläche	512,0 m²
Gesamtfläche	236,5 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1975
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2020
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Bidet
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Teppich, Laminat
Kamin	
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiebedarf

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Bedarfsausweis

19.02.2034

291,1

Öl

H

16.10.2023

2014

Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Dieses Objekt befindet sich in Waiblingen-Beinstein. Waiblingen mit seinen Ortsteilen Beinstein, Bittenfeld, Hegnach, Hohenacker und Neustadt bietet mit rund 57.000 Einwohnern die ideale Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Die Stadt liegt nur zehn Kilometer nordöstlich von Stuttgart und ist somit sowohl als Wohnort als auch als Wirtschaftsstandort äußerst attraktiv.

Der malerische Stadtteil Beinstein ist umgeben von Weinbergen und blühenden Obstwiesen. Naturfreunde finden hier zahlreiche Wander- und Radwege, die direkt vor der Haustür beginnen und zu Erkundungstouren einladen. Ein aktives Vereinsleben bereichert das kulturelle und soziale Miteinander im Ort: Sportvereine, Musikgruppen und kulturelle Initiativen bieten vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und stärken den Gemeinschaftssinn.

Waiblingen selbst besticht durch seine historische Altstadt, eine der schönsten Fachwerkstädte Süddeutschlands. Die liebevoll erhaltenen Fachwerkhäuser schaffen ein unverwechselbares Ambiente, das zum Flanieren und Entdecken einlädt. Zudem bietet die Stadt eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, Restaurants und ein breites Angebot an kulturellen Veranstaltungen. Das umfassende Angebot an Kindergärten und Schulen macht die Stadt zudem besonders attraktiv für Familien.

Waiblingen verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung an Stuttgart, sowohl über die Autobahn als auch durch den öffentlichen Nahverkehr mit direkter S-Bahn-Verbindung. Für Geschäftsreisende und Vielflieger ist der Flughafen Stuttgart nur etwa 38 Minuten mit dem Auto entfernt.

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Bereit für Ihr neues Eigenheim?

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien präsentiert Ihnen eine idyllisch gelegene, Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und großer Garage in Waiblingen-Beinstein, im Wohngebiet Hausweinberg.

Ihr neues Zuhause wurde 1975 auf einem ca. 512 m² großen Grundstück erbaut und bietet auf insgesamt circa 185 m² Wohnfläche viel Raum für Ihre Wohnträume. Das Schmuckstück erstreckt sich über zwei Etagen und umfasst eine ca. 32 m² große, modernisierte Einliegerwohnung mit separatem Eingang und eigener Terrasse.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein einladender Eingangsbereich mit Garderobe und separatem WC, sechs großzügige Zimmer, die Küche, ein Badezimmer sowie eine sonnige Süd-Terrasse und ein Balkon, die zum Verweilen einladen.

Das Untergeschoss bietet Ihnen zusätzlichen Raum: Hier finden Sie einen großen Raum mit separatem WC, vier praktische Kellerräume, eine Waschküche sowie den Heiz- und Technikraum. Ein direkter Zugang zur Garage rundet das Angebot ab.

Die Einliegerwohnung, die sich ebenfalls im Untergeschoss befindet, überzeugt mit einem großzügigen Schlaf- und Wohnbereich, einem Wintergarten, einem Badezimmer, einer Küche sowie einer eigenen Terrasse – ideal für Gäste oder als zusätzliche Wohnmöglichkeit.

Der idyllische Garten lädt zum Entspannen ein, während die große Garage mit Außenstellplatz ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bietet. Ein zusätzlicher Schuppen bietet weiteren Stauraum für Gartenutensilien oder Hobbyprojekte.

Für wohlige Wärme sorgt eine zuverlässige Ölheizung aus dem Jahr 1990. Im Wohnzimmer und der Diele ist zusätzlich eine Fußbodenheizung gegen kalte Füße verbaut. Die isolierverglasten Fenster mit Holzrahmen sorgen für einen klaren Ausblick. Die Bahnen auf dem Flachdach wurden 2020 erneuert.

Da das Haus derzeit leer steht, ist es nach der Räumung sofort bezugsfertig und kann ohne Verzögerung Ihr neues Zuhause werden.

Sie möchten das charmante Haus am liebsten sofort ansehen? Überbrücken Sie die Zeit bis zum Besichtigungstermin und erkunden Sie mit unserem 360-Grad-Rundgang schon jetzt Ihr zukünftiges Zuhause. Geben Sie einfach den folgenden Link in die Adresszeile Ihres Browsers ein und lassen Sie sich begeistern: <https://tour.ogulo.com/N9Zb>

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Ihr Traumhaus erreichen Sie am Ende einer ruhigen Sackgasse in einer idyllischen Wohnsiedlung. Nach Ihrer Ankunft können Sie Ihr Auto bequem auf dem Stellplatz oder in der Garage abstellen. Über die Garage haben Sie einen direkten Zugang zum Haus. Eine kleine Treppe auf der Rückseite führt Sie zum Eingang. Über einen Windfang gelangen Sie in den grün gefliesten Eingangsbereich. Zu Ihrer Rechten finden Sie eine praktische Garderobe, die Platz für Jacken, Schuhe und Taschen bietet, sowie ein separates Gäste-WC.

Der einladende Essbereich grenzt direkt an den Eingangsbereich und ist durch einen Durchgang mit Glaseinsatz abgetrennt. Diese lichtdurchflutete Trennung sorgt für eine freundliche Atmosphäre. Der Essbereich ist ebenfalls mit grünen Fliesen ausgestattet. Die große Fensterfront und eine Lichtkuppel lassen reichlich Tageslicht in den Raum strömen und schaffen die perfekten Voraussetzungen für gesellige Dinnerabende und familiäre Zusammenkünfte. Über die Fensterfront haben Sie direkten Zugang zur Terrasse mit Außenkamin, der eine gemütliche Atmosphäre erzeugt und die Terrasse zu einem idealen Ort für entspannte Abende im Freien macht. Das angrenzende Wohnzimmer, das ebenfalls Zugang zur Terrasse bietet, verfügt über einen Kamin, der an kühleren Tagen für wohlige Wärme sorgt. Große Fenster lassen auch hier viel Licht herein und der helle Teppichboden trägt zur gemütlichen Stimmung bei.

Die charmante Küche mit weißem Fliesenboden ist ebenfalls über den Essbereich erreichbar und besticht durch ihren Retro-Stil. Die großzügigen Holzschränke bieten reichlich Platz für Ihre Kochutensilien, während ein großes Fenster für Licht und Frischluft sorgt. An die Küche schließt sich ein geräumiger Nebenraum an, der vielseitig genutzt werden kann – sei es als Hauswirtschaftsraum, Speisekammer oder zur Erweiterung der Küche. Auch dieser Raum verfügt über ein Fenster, das zusätzliches Licht spendet und die Nutzungsmöglichkeiten erweitert.

Über den Flur erreichen Sie das große Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die optimal als Kinderzimmer genutzt werden können. Das größere Zimmer bietet Zugang zum Balkon – ideal für eine kleine Auszeit oder zum Entspannen an sonnigen Tagen. Die Schlafräume sind, wie das Wohnzimmer, mit hellem Teppichboden ausgestattet und schaffen so eine ruhige Atmosphäre für persönliche Rückzugsorte.

Auch das Familienbad ist über den Flur erreichbar und deckenhoch mit weißgrauen Fliesen ausgestattet. Eine Badewanne, eine Dusche, ein Bidet sowie der Doppelwaschtisch mit Unterschrank und einem beleuchteten Spiegelschrank komplettieren das Badezimmer. Auch hier sorgt eine Lichtkuppel für Tageslicht.

Über das Treppenhaus, das mit weiß gemusterten Fliesen gestaltet ist, gelangen Sie in das

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Untergeschoss. Hier erwartet Sie ein weiterer Raum mit separater Toilette, der flexibel genutzt werden kann – sei es als großes Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum, ganz nach Ihren Bedürfnissen. Die Waschküche sowie der Heiz- und Technikraum befinden sich ebenfalls im Untergeschoss, und drei weitere Kellerräume bieten zusätzlichen Stauraum für allerlei Habseligkeiten.

Die modernisierte Einliegerwohnung präsentiert sich in einem zeitgemäßen Design mit strahlend weißen Wänden und einem hellen Laminatboden, der eine freundliche und einladende Atmosphäre schafft. Über den gemütlichen Wohn-/Schlafbereich gelangen Sie direkt in den lichtdurchfluteten Wintergarten, der zusätzlichen Raum für Entspannung bietet. An diesen schließt sich eine eigene Terrasse an, die der perfekte Ort für sonnige Stunden im Freien ist. Direkt neben der Garage befindet sich der Zugang zur Einliegerwohnung.

Die Küche ist im charmanten Vintage-Stil gestaltet und überrascht mit einem Boden aus grünen Fliesen, der einen nostalgischen Akzent setzt. Die Wände erstrahlen in typischen Vintage-Fliesen und verleihen der Küche ihren ganz eigenen Charakter. Angrenzend befindet sich das Duschbad, das mit rotbraunen Bodenfliesen und beigefarbenen Wandfliesen ausgestattet ist. Ein praktischer Unterschrank sowie ein Spiegelschrank bieten ausreichend Stauraum für Kosmetika und Stylingprodukte, sodass alles ordentlich und griffbereit bleibt.

Dieses Haus lässt Ihr Herz höher schlagen? Verlieren Sie keine Zeit und verwirklichen Sie Ihre Wohnträume. Klicken Sie gleich auf "Anbieter kontaktieren" und senden Sie uns eine unverbindliche Anfrage. Machen Sie sich Ihren Traum endlich wahr!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: heilbronn@falcimmo.de. Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

**Ihr Ansprechpartner: Andreas Franzke, heilbronn@falcimmo.de
Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Neckarsulmer Str. 2, 74076 Heilbronn**

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: <https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html> oder kontaktieren Sie uns.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

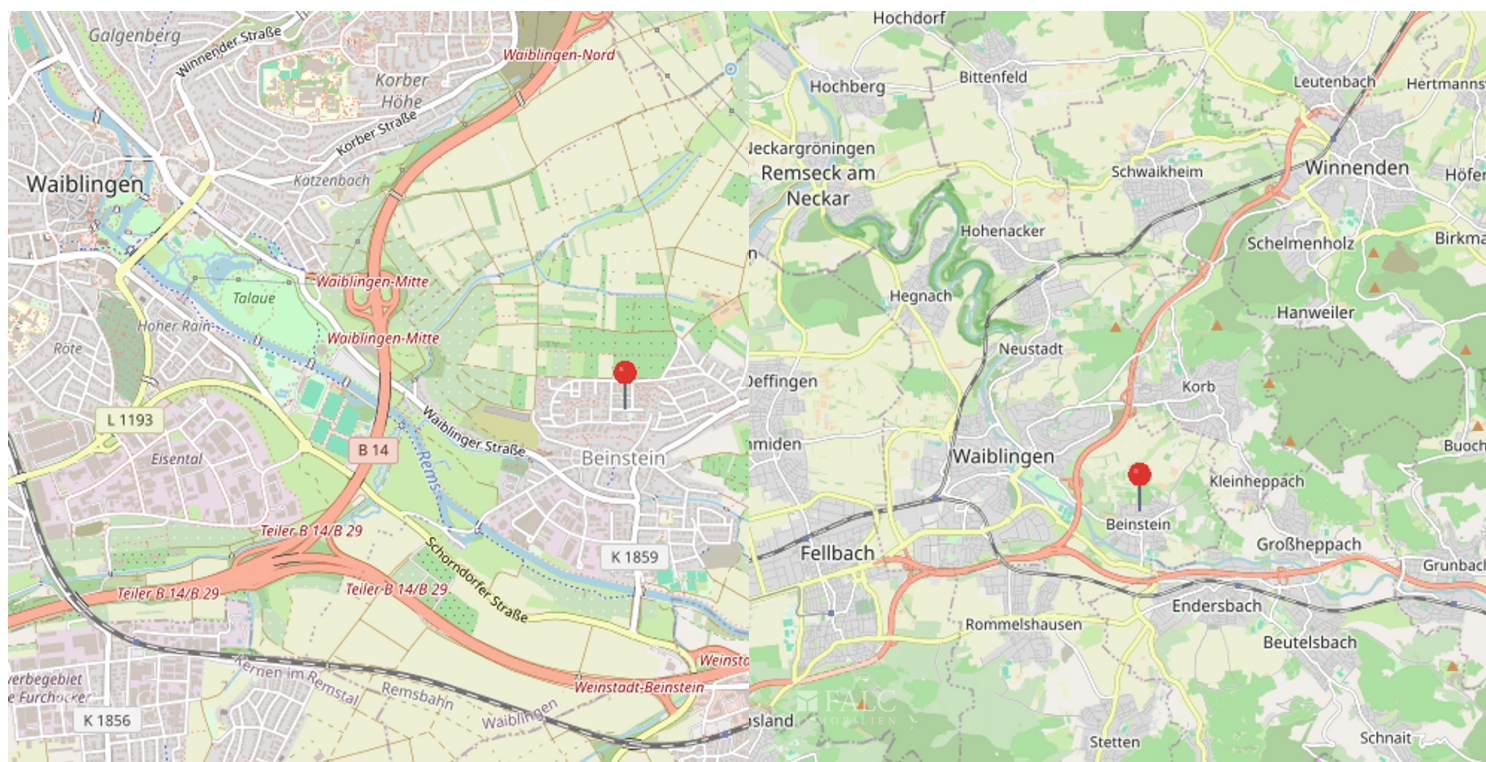
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

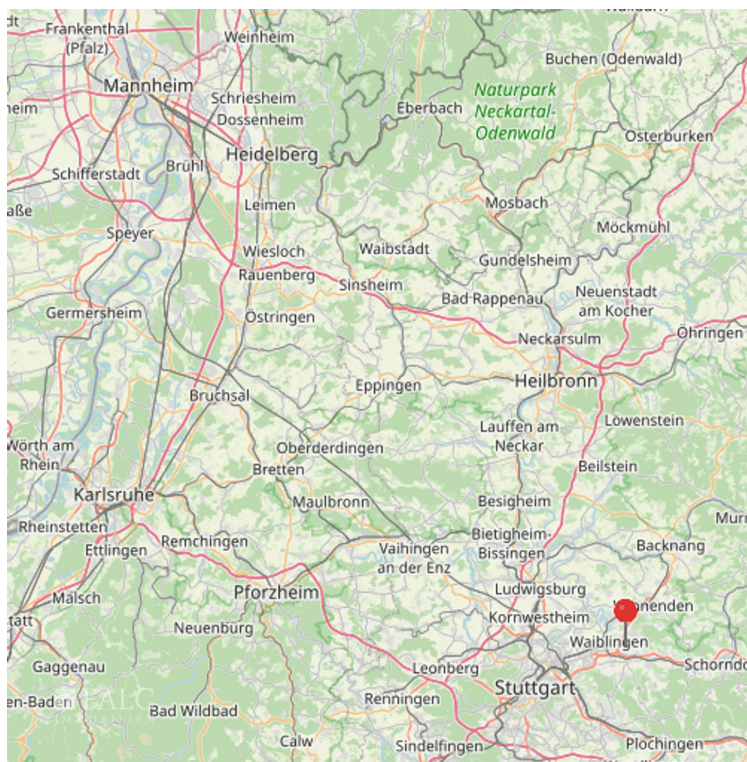
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Einfacher OpenImmo Import



Seite 18/18