



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-TB-14130

Gräfenhausen: Weitblick mit Einliegerwohnung im DG vermietet 3 Garagen sehr gepflegtes Ambiente

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

582.000,00 €

3,57 % vom vereinbarten Kaufpreis inkl. MWSt. 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	238,0 m²
Grundstücksfläche	577,0 m²
Gesamtfläche	390,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	5,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1989
Zustand	Neuwertig
Letzte Modernisierung	2023
Ausstattungskategorie	Gehoben
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne
Bodenart	Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	01.11.2033
Energiebedarf	156,12
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	02.11.2023
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Birkenfeld gehört zum Enzkreis und ist 2 km von Pforzheim entfernt. Hier leben etwa 10.000 Menschen, die sich in ca. 40 Vereinen ihre Freizeit organisieren. In ländlicher Struktur liegt mit Gräfenhausen und Obernhausen im sogenannten "Kirschengäu". Weil im Frühjahr der Obstbaumbestand nördlich und nordwestlich in einem weißen Blütenmeer zu sehen ist. Trotz dieser landschaftlich herrlichen Wohnlage ist durch die Kindertagesstätte die Betreuung der Kleinsten ab dem 1. Lebensjahr bis zum Schuleintritt inklusive der Ganztagesbetreuung in Birkenfeld gesichert und eine Grundschule bietet familiäre Bildungsangebote. Die liebenswerte Wohngemeinde und bietet im Gewerbegebiet und im Handel auch zahlreiche Arbeitsplätze. Die Grundversorgung ist durch einen Discounter und einen Metzgereibetrieb sowie eine Bäckerei gewährleistet! Kulturfreunde finden im stattlichen Keltergebäude aus dem 16. Jahrhundert ihre Abwechslung. Eine Ortsteilbücherei ist ebenso vorhanden, wie eine Mehrzweckhalle. Die Nähe zu Pforzheim und Karlsruhe ist ideal. Ein regelmäßiger Busverkehr ist gegeben. Nahe Autobahnanschlüsse bestehen zur A8 Karlsruhe - Stuttgart zur Anschlussstelle Pforzheim – West.

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

Objektbeschreibung

Hier können Sie im Familienverbund mit guter Nachbarschaft in ruhiger Wohnlage leben! Dieses sehr gepflegte Zweifamilienhaus bietet auf insgesamt 238m² Wohn- (Wischfläche) Platz in jede Richtung.

Im Erdgeschoss befindet sich eine geräumige 2/3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 123m². Die Wohnung besticht durch ihre gute Ausstattung und den großflächigen, offenen Wohnbereich mit einem weiten Blick in die Ferne, der auch vom geräumigen Balkon aus bis in die Abendstunden mit Sonnenuntergang genossen werden kann. Und wenn es mal kühl sein sollte, können Sie zur Fußbodenheizung auch noch den Kamin im Wohn- und Esszimmer vom Flur aus beheizen.

Die Einbauküche mit hochwertigen Geräten und Speisekammer, sowie ein Gäste-WC und ein großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne runden das Angebot ab. Ebenerdig geht es auch zum Schlafzimmer und auf die überdachte und eingebaute Terrasse im hinteren Bereich des Hauses. Dort sind Sie ungestört und weiter schließt sich der Garten und eine weitere Garage mit Unterkellerung an das Haus an.

Im Obergeschoss befindet sich eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 73 m². Die Wischfläche ist ca. 100 m² groß. Die Wohnung verfügt über ein großes Wohnzimmer, ein Schlafzimmer mit Büro, ein Badezimmer mit Dusche und eine Küche. Der nochmals großzügigere Süd-West- ausgerichtete und überdachte Balkon (ca. 16 m²) bietet einen schönen Blick auf den angelegten Garten und natürlich noch weiter in die Ferne.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben Lagerflächen auch einen Wasch- und Heizungsraum sowie einen Abstellkeller. Dazu ist im Erker ein Schlafzimmer und gegenüber ein Duschbad eingerichtet. Die Doppelgarage mit Platz für mehr als 2 Fahrzeuge und elektrischen Toren liegt ebenso im Kellerbereich direkt unter dem Haus und kann von der Straße aus direkt angefahren werden.

Die hauptsächliche Beheizung erfolgt über eine Ölheizung, deren Brenner vor ein Jahr erneuert wurde und eine energiesparende Fußbodenheizung.

Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem fast neuwertigen Zustand und bietet viel Platz und Komfort für zwei Familien.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von der hochwertigen Ausstattung und der ruhigen Lage von Gräfenhausen.

Zögern Sie also nicht, uns zu kontaktieren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

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

Ausstattung

Alle Flächen sind als "Wisch-Flächen" angegeben. Durch Dachschrägen im DG und Balkonflächen reduzieren sich diese entsprechend!

Massivbau mit 35,5 cm Ziegelmauerwerk, Trennraumwände 24 cm Ziegelmauerwerk

1 Erker vom UG bis EG

UG mit 2 Garagen, eine weitere Garage im hinteren Grundstück, Zufahrt wird von der Gemeinde geräumt/gestreut

Dach Holzkonstruktion mit Tonziegel, Dachüberstand rundum 1,20 m

Treppen: UG bis EG Massiv, EG bis DG Holz

Zentralheizung Öl mit 4 Tanks mit Fassungsvermögen 8.000 Liter und Auffangwanne

Kamin im Wohn-, Esszimmer für feste Brennstoffe

Einfriedung: Stützmauer als Sandsteinmauer

Böden: Fliesen

Wände: Fliesen und Putz

Fenster und Dachflächenfenster Holz Doppelverglasung

2 Balkone

Einliegerwohnung im DG vermietet

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. Insbesondere übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit des Baujahres, der angegebenen Maße und der Flächenangaben!

***Lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin begeistern.
Schicken Sie uns dazu bitte bei Ihrer Anfrage IMMER Ihre VOLLSTÄNDIGE ADRESSE und RUFNUMMER.***

***Sie interessieren sich für diese oder eine andere Immobilie aus unserem Angebot, möchten weiter ins Detail gehen oder haben Fragen zur Finanzierung?
Sie haben ein Haus, eine Wohnung oder ein Grundstück zu verkaufen oder zu vermieten?***

Wir sind die deutschlandweiten Immobilienprofis mit vielen tausend Interessenten und hunderten Objekten. Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!

Wir helfen Ihnen in Sachen Immobilien mit Rat und Tat. Als deutschlandweit agierendes Unternehmen können wir Sie in allen Fragen zur Immobilie unterstützen.

FALC Immobilien – Ihr innovativer Immobilienmakler – auf allen relevanten Portalen treu unserem Motto: Einfach mehr!

Ihr Ansprechpartner:

Thomas Braun

<https://www.falcimmo.de/immobilienangebote.html>

FALC Immobilien Weimar | Ernst – Thälmann – Straße 25 | 99423 Weimar

Hotline.: 0177-573 26 36

FALC Zentrale Auskunft Mo – So 6.00-22.00 : 0800 / 646 0 646 kostenlos

E-Mail: thomas.braun@falcimmo.de

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

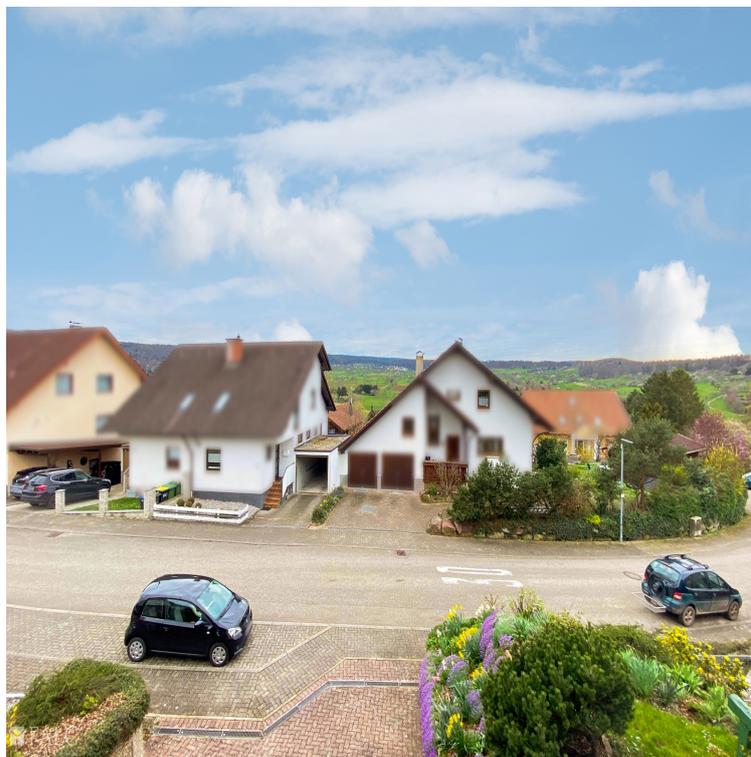
[Online ansehen](#)



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

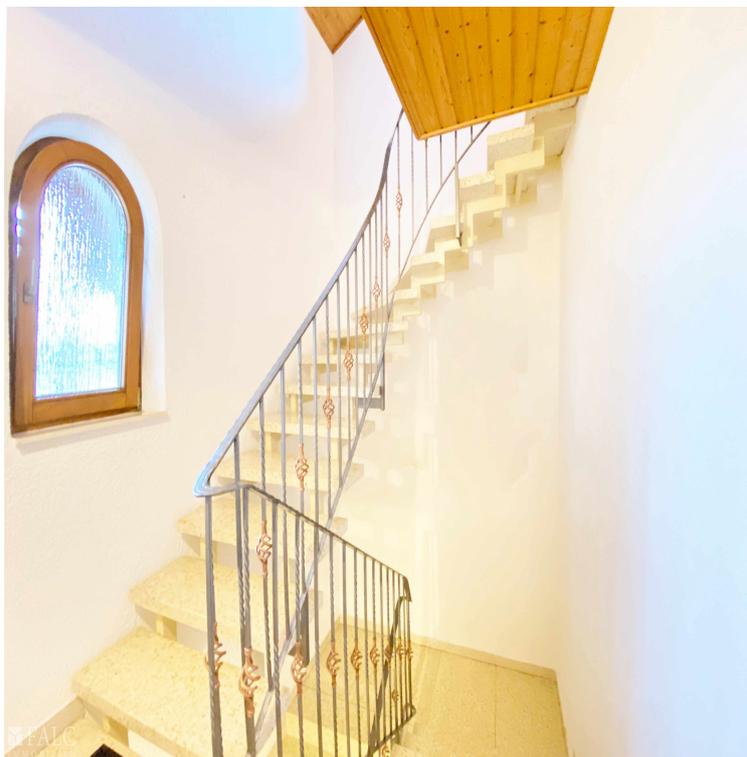
[Online ansehen](#)



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

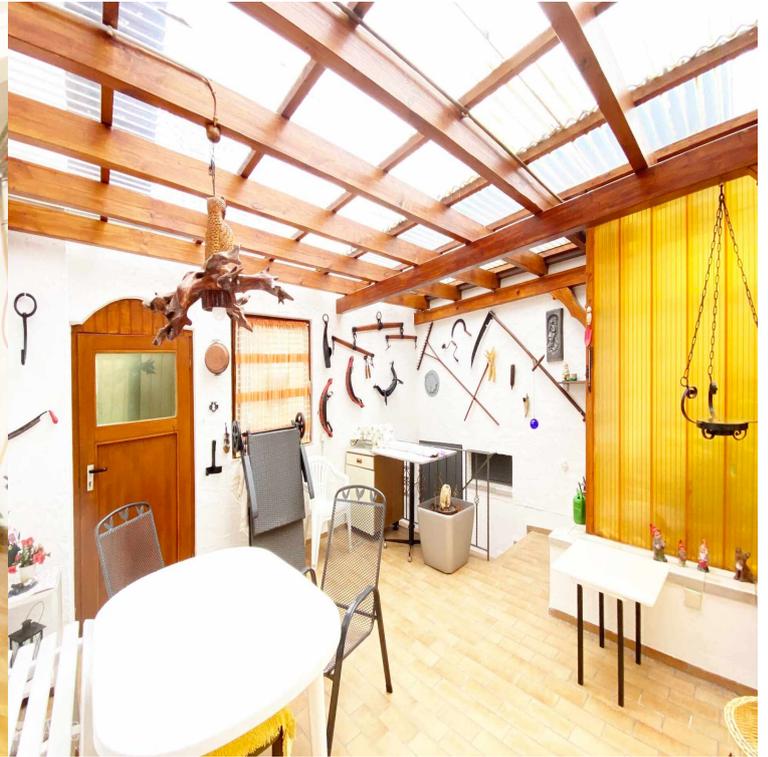
[Online ansehen](#)



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

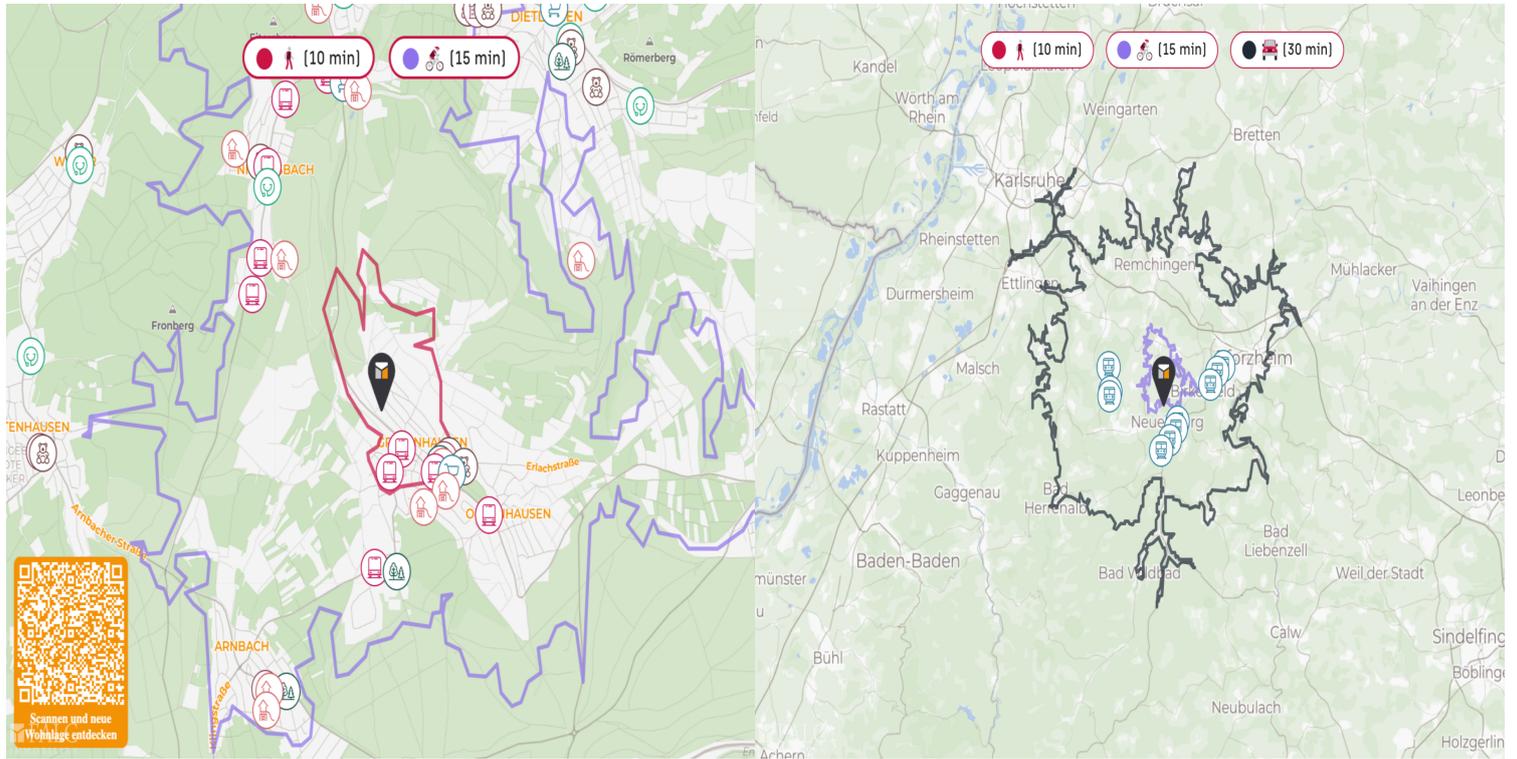
[Online ansehen](#)



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



FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

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

FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss Einliegerwohnung

FALC
IMMOBILIEN



Untergeschoss

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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)