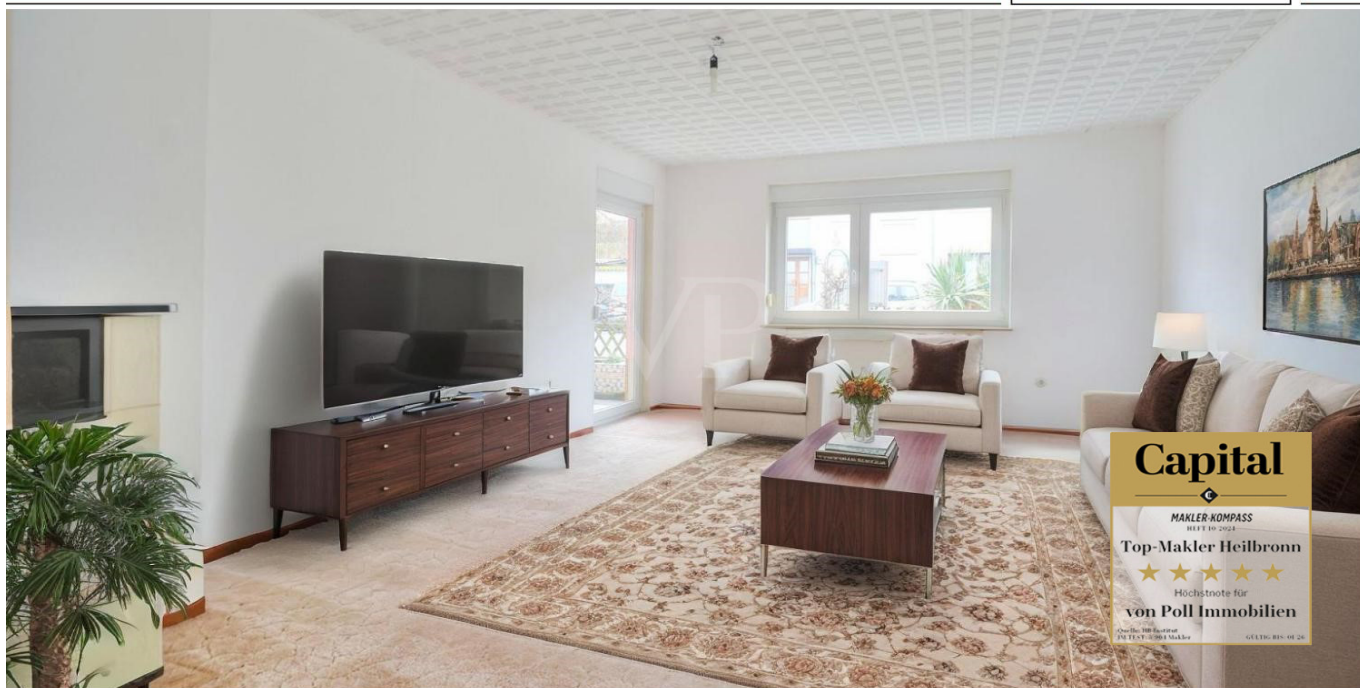


Schwaigern

Zuhause angekommen - Platz für zwei Familien + Gäste-/Jugendbereich

Property ID: 25188303



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 470.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 475 m²

Property ID: 25188303 - 74193 Schwaigern

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188303 - 74193 Schwaigern

At a glance

Property ID	25188303
Living Space	ca. 160 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1963
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	470.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25188303 - 74193 Schwaigern

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	225.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	09.05.2031	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 25188303 - 74193 Schwaigern

The property



Property ID: 25188303 - 74193 Schwaigern

The property



Property ID: 25188303 - 74193 Schwaigern

The property



Property ID: 25188303 - 74193 Schwaigern

The property



Property ID: 25188303 - 74193 Schwaigern

The property



Property ID: 25188303 - 74193 Schwaigern

The property



Property ID: 25188303 - 74193 Schwaigern

The property



Property ID: 25188303 - 74193 Schwaigern

The property



Property ID: 25188303 - 74193 Schwaigern

The property



Property ID: 25188303 - 74193 Schwaigern

The property



Property ID: 25188303 - 74193 Schwaigern

The property



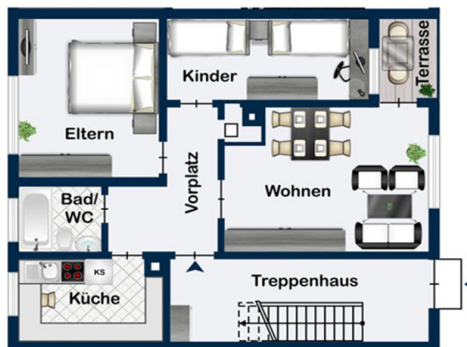
Property ID: 25188303 - 74193 Schwaigern

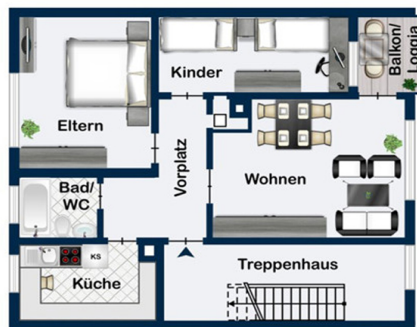
The property

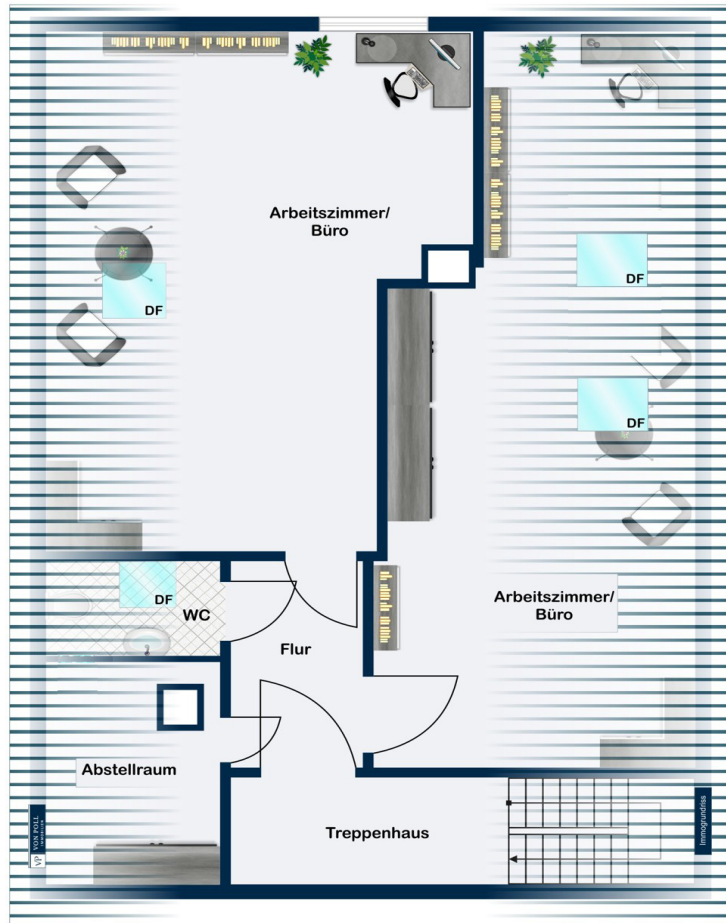


Property ID: 25188303 - 74193 Schwaigern

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188303 - 74193 Schwaigern

A first impression

Zuhause angekommen - Platz für zwei Familien + Gäste-/Jugendbereich Herzlich willkommen in diesem gepflegten Reihenendhaus! Mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 160 m², verteilt auf drei Etagen, und einem 475 m² großen Grundstück bietet dieses Haus jede Menge Raum für komfortables und gemeinschaftliches Wohnen. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst vier Schlafzimmer, zwei Wohnzimmer sowie zwei Tageslichtbäder und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Die Schlafzimmer lassen sich flexibel nutzen – ob als Kinder-, Gästezimmer oder als Homeoffice. Große Fenster auf der Nordseite eröffnen den Blick ins Grüne mit schöner Weitsicht und verleihen den Räumen eine helle, einladende Atmosphäre. Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Räume, die sich ideal als Büro oder Arbeitszimmer eignen. Die Wand zwischen beiden Zimmern ist nicht tragend – somit lässt sich mit geringem Aufwand ein offenes, stilvolles Studio realisieren. Alle notwendigen Anschlüsse sind auf dieser Etage bereits vorhanden, sodass Ihrer individuellen Raumgestaltung nichts im Weg steht. Die Küche im Obergeschoss ist geräumig und der perfekte Ort, um gemeinsam zu kochen und zu genießen. Im Erdgeschoss wurde die ehemalige Küche bereits zurückgebaut – hier wartet ein leerer Raum darauf, nach Ihren Vorstellungen neu ausgestattet zu werden. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie auf zwei sonnige Süd-Balkone und die angrenzenden Terrassen, die zusätzlichen Freiraum bieten und zu entspannten Stunden im Freien einladen. Für wohlige Wärme sorgt die zentral gesteuerte Heizungsanlage, die eine gleichmäßige Wärmeverteilung im gesamten Haus garantiert – perfekt für gemütliche Tage auch in der kühleren Jahreszeit. Die Immobilie wurde zuletzt 2022 modernisiert – dabei wurden unter anderem die Innenräume neu gestrichen. Bereits im Jahr 2000 wurden hochwertige Kunststofffenster eingebaut und 2001 die Heizungsanlage erneuert. 2017 kamen ein neues Garagentor sowie eine moderne Haustür hinzu. Auch das Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut und mit einer zusätzlichen Dämmung versehen. Dieses charmante Reihenendhaus ist ideal für zwei Familien oder mehrere Generationen, die in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage leben möchten. In direkter Umgebung finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und zahlreiche Freizeitangebote – alles, was den Alltag erleichtert und die Wohnqualität steigert. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere durch die nahegelegene S-Bahn, bietet zusätzliche Mobilität. Bei Interesse oder Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Property ID: 25188303 - 74193 Schwaigern

Details of amenities

- Zwei autarke Wohnungen + ausgebautes Dachgeschoss mit zwei Arbeitsräumen/Büros
- Perfekt für zwei Familien / Mehrgenerationen
- Garage mit Stellplatz
- Großer Garten
- Balkon + Terrasse
- Komplett unterkellert
- Tageslichtbäder

Property ID: 25188303 - 74193 Schwaigern

All about the location

Schwaigern liegt im Westen des Landkreises Heilbronn an den Ausläufern des Heuchelberges. Vom traditionellen Weinbau bis hin zu herausragenden Baukunstwerken hat Schwaigern seinen Bürgern viel zu bieten. Hier profitieren Sie von einer gut ausgebauten Infrastruktur, einem soliden Dienstleistungsmix, einem regen gesellschaftlichen und kulturellen Leben und modernen Arbeitsplätzen. Auf dem kulturellen Sektor sorgen Stadt und Vereine, ob Groß oder Klein, für ein abwechslungsreiches und vielfältiges Angebot. Für die Freizeit stehen verschiedenste Sportanlagen zur Verfügung. Ob Golfplatz, Tennishalle, Reit- oder Sportplätze, in Schwaigern lässt sich fast jeder Sport nach Lust und Laune betreiben. Hinzu kommt ein modernes Freibad mit einer langen, beliebten Rutsche. Entspannung und Spaß für die ganze Familie garantiert. Zahlreiche und gern besuchte Feste runden das kulturelle Angebot ab. Außerdem verfügt Schwaigern über ein breites Spektrum an ärztlicher Versorgung.

Property ID: 25188303 - 74193 Schwaigern

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2031. Endenergiebedarf beträgt 225.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 25188303 - 74193 Schwaigern

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73 Heilbronn
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com