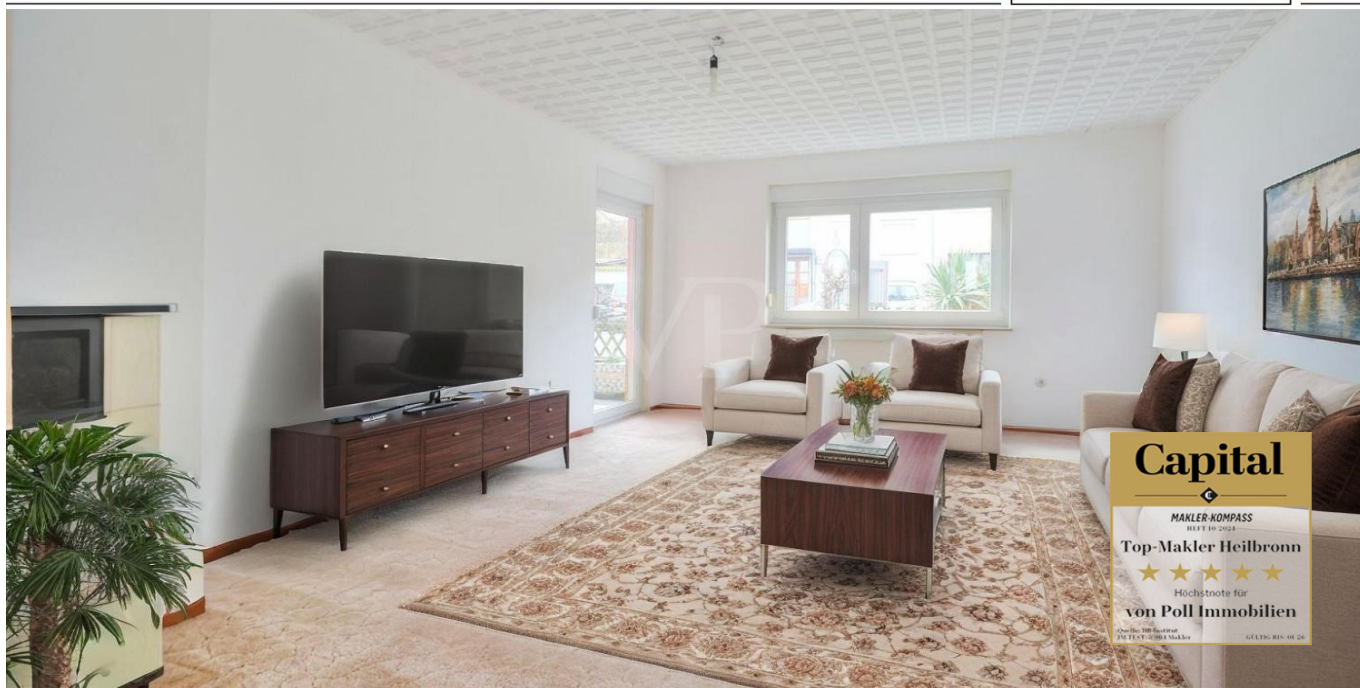


Schwaigern

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

CODE DU BIEN: 25188303



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 470.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 475 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25188303                      |
| Surface habitable      | ca. 160 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 8                             |
| Chambres à coucher     | 6                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1963                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 470.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison en bande de tête                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2022                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 09.05.2031           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 225.90 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2001                      |

CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

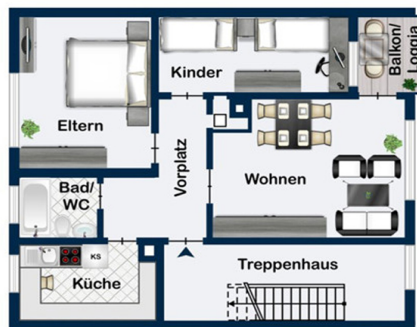
## La propriété



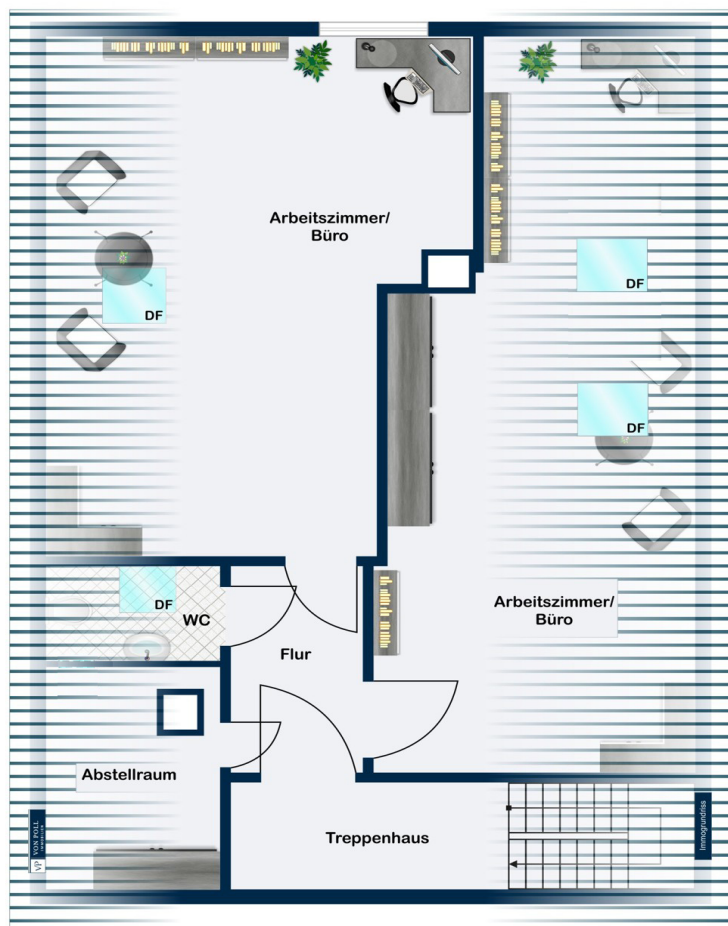
CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

## Une première impression

Zuhause angekommen - Platz für zwei Familien + Gäste-/Jugendbereich Herzlich willkommen in diesem gepflegten Reihenendhaus! Mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 160 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen, und einem 475 m<sup>2</sup> 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!

CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

## Détails des commodités

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



**CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)