

Schwaigern

Freundliche 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia

???????? ??: 25188003



www.von-poll.com

???? ??: 245.000 EUR • ??: ca. 70 m² • ??: 3

??????? ?????????: 25188003 - 74193 Schwaigern

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25188003 - 74193 Schwaigern

?? ??? ??????

???????? ?????????	25188003	???? ?????	245.000 EUR
???????????	ca. 70 m²	???????????	???????
???????	1	???????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	2		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1		Kaufpreises
???? ???? ?????????	1990	???? ???? ?????????	2022
???? ???? ?????????	1 x ???????????	?????????	???????
	???? ???? ?????????	???????????	
		???????	WC ????????????,
			????????????????
			????????, ?????????

??????? ????????: 25188003 - 74193 Schwaigern

?????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
???? ???????????	ELECTRICITY	??????? ??????? ???????????	79.00 kWh/m²a
??????????? ????????????????? ??????? ??	31.07.2034	?????????? ????????????? ??????????	C
???? ???????????	???????????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ??????????? ?????????????	1990

???????? ?????????: 25188003 - 74193 Schwaigern

?? ?????????



???????? ??: 25188003 - 74193 Schwaigern

?? ???????



??????? ???????? : 25188003 - 74193 Schwaigern

?? ????????



??????? ???????? : 25188003 - 74193 Schwaigern

?? ????????



??????? ?????????: 25188003 - 74193 Schwaigern

?? ????????



???????? ?????: 25188003 - 74193 Schwaigern

?? ???????



???????? ?????: 25188003 - 74193 Schwaigern

?? ???????



???????? ?????: 25188003 - 74193 Schwaigern

?? ???????





VON POLL
REAL ESTATE

??????? ?????????: 25188003 - 74193 Schwaigern

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

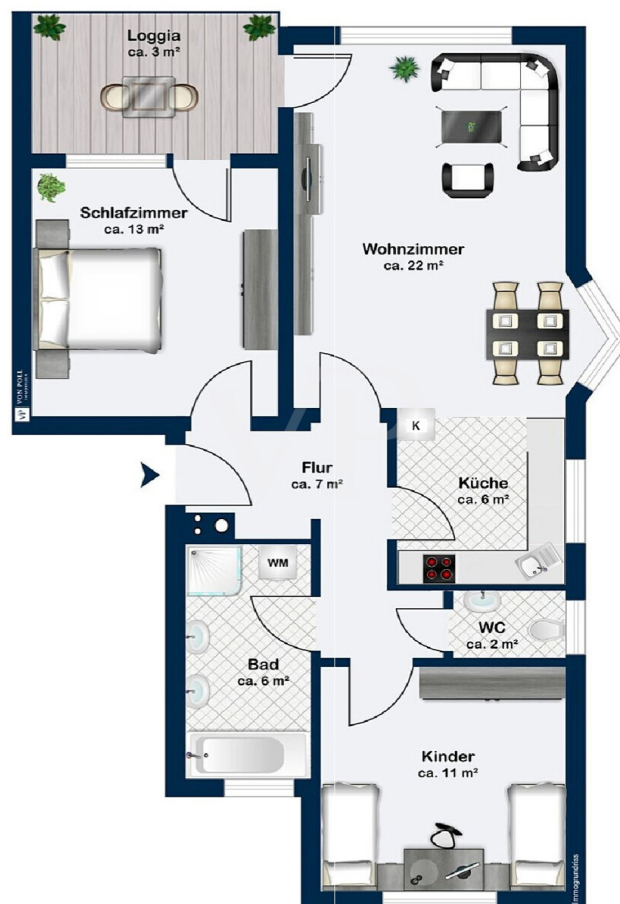
T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

www.von-poll.com

???????? ??: 25188003 - 74193 Schwaigern

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25188003 - 74193 Schwaigern

??? ?????? ???????????

Inmitten des bevorzugten und ruhigen Wohngebietes in Schwaigern befindet sich das gepflegte 6-Familienhaus. Große Baumbestände und gepflegte Grünanlagen prägen die Umgebung, dazu kommen nahegelegene Wiesen- oder Heckenlandschaften, die zu ausgiebigen Spaziergängen an der frischen Luft einladen.

Die helle und sehr freundliche 3-Zimmerwohnung im ersten Obergeschoss Ihres neuen Domizils erreichen Sie bequem über das Treppenhaus. Gleich beim Eintreten fällt einem die ausgewogene Farbgestaltung der verschiedenen Holztöne und dem Weiß der Decken und Wände ins Auge.

Über den zentralen Flur gelangen Sie in den großzügigen Wohn-/Eßbereich mit offener Küche, das Bad (hell gefliest, großes Fenster, modern gestaltete Badewanne und Dusche, zwei Waschbecken, Waschmaschinenanschluss), das Schlafzimmer und das separate WC (mit Fenster).

Die Loggia in südlicher Ausrichtung schließt sich direkt an das Wohnzimmer an. Große Fenster sorgen für eine angenehme Tageslichtstimmung und eine freundliche Wohnatmosphäre.

Im Kaufpreis enthalten sind ein Außen-Stellplatz, ein Einzel-Keller und ein Waschmaschinen-Stellplatz im Hauswirtschaftsraum.

??????? ?????????: 25188003 - 74193 Schwaigern

???????????????? ???? ?????????

Loggia

Einbauküche

separates WC

Hybrid-Heizung mit Wärmepumpe und Gastherme

Bodenbeläge in Laminat und Fliesen ausgeführt

??????? ?????????: 25188003 - 74193 Schwaigern

??? ??? ??? ???????????

Schwaigern liegt im Norden Baden-Württembergs, nördlich von Heilbronn. Typisch sind grüne Wohngebiete, eine gemischte Infrastruktur und eine gute Anbindung an umliegende Städte.

Es besteht eine gute Anbindung über Bundes- und Landesstraßen. Die B39 verläuft südlich und verbindet Schwaigern mit Heilbronn und Neckarsulm, während regionale Verbindungen in die umliegenden Orte bestehen. Über die Hauptausfallstraßen gelangt man zügig zu den nahegelegenen Autobahnen A6 und A81.

ÖPNV: Die Bushaltestellen sind gut erreichbar. Die Buslinien verbinden Schwaigern mit dem Ortszentrum, dem Bahnhof und angrenzenden Städten. Die Fahrpläne bieten in der Regel einen 20–60-Minuten-Takt.

Die nächsten größeren Bahnhöfe befinden sich in Heilbronn und Neckarsulm. In wenigen Minuten erreicht man die Regional-Bahnlinie Karlsruhe-Öhringen im Nachbarort Leingarten.

Die Nahversorgung wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten ist auf kurzen Wegen zu erreichen.

Lokale Vereine, eine Vielzahl kultureller Angebote und ruhige Wohnmilieus sprechen gleichermaßen Singles, Familien und Senioren an.

??????? ?????????: 25188003 - 74193 Schwaigern

?????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 79.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

??????? ?????????: 25188003 - 74193 Schwaigern

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com