

Schwetzingen – Schwetzingen

# Mehrgenerationenhaus - ruhig gelegen mit Doppelgarage

Objektnummer: 24130040



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

KAUFPREIS: 560.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 578 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24130040 - 68723 Schwetzingen – Schwetzingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24130040 - 68723 Schwetzingen – Schwetzingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24130040
Wohnfläche	ca. 177 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1955
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	560.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 24130040 - 68723 Schwetzingen – Schwetzingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	184.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.07.2034		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24130040 - 68723 Schwetzingen – Schwetzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24130040 - 68723 Schwetzingen – Schwetzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24130040 - 68723 Schwetzingen – Schwetzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24130040 - 68723 Schwetzingen – Schwetzingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24130040 - 68723 Schwetzingen – Schwetzingen

## Die Immobilie

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Speyer**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Speyer**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Objektnummer: 24130040 - 68723 Schwetzingen – Schwetzingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

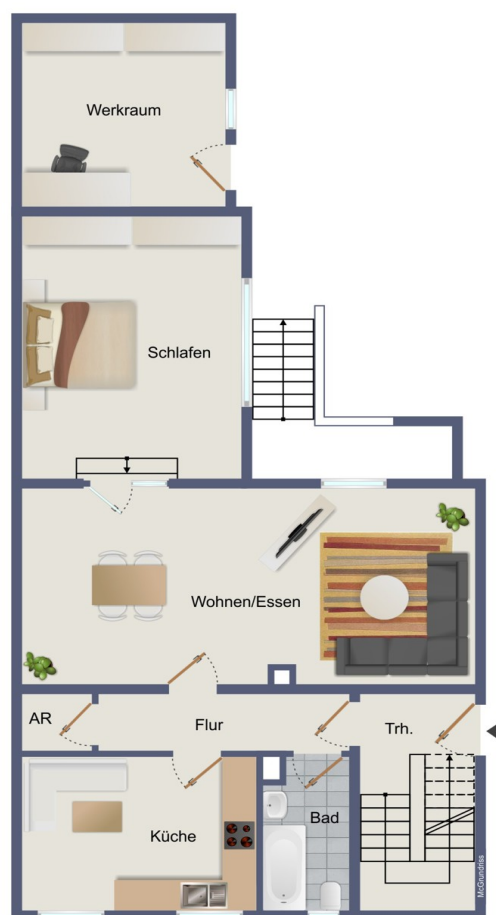
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

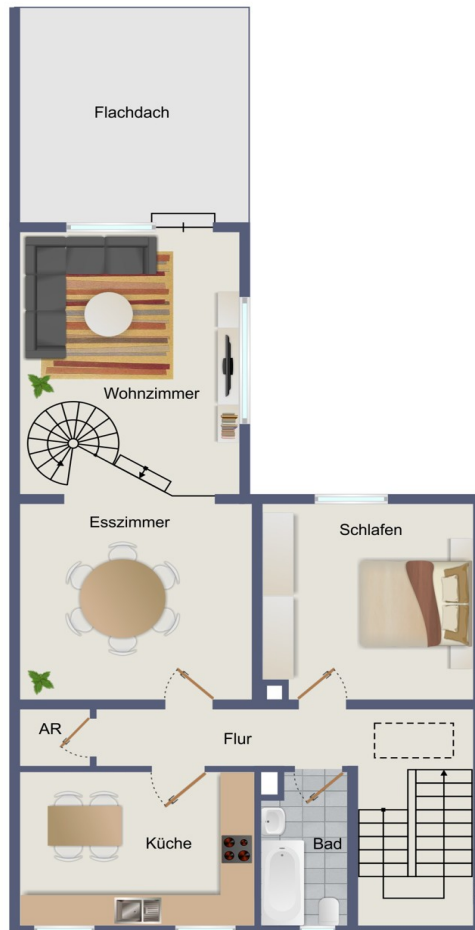
T. 06232 - 877 139 0

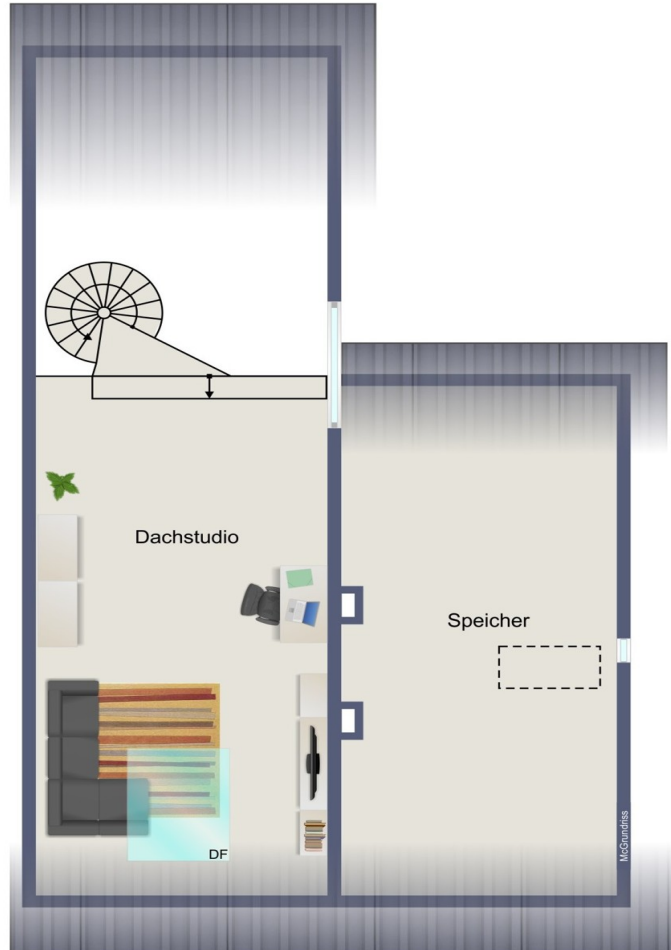
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

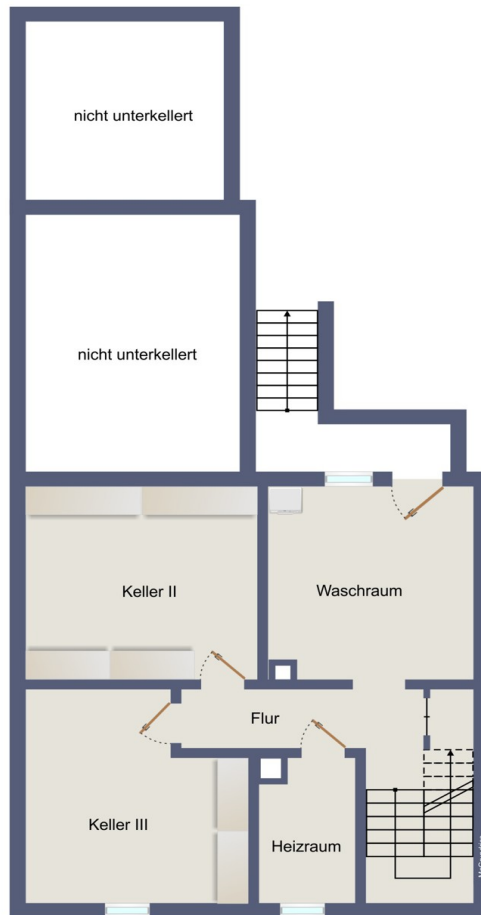
Objektnummer: 24130040 - 68723 Schwetzingen – Schwetzingen

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24130040 - 68723 Schwetzingen – Schwetzingen

## Ein erster Eindruck

Erleben Sie Ihr neues Zuhause in einer gefragten und ruhigen Wohnlage von Schwetzingen-Hirschacker. Ursprünglich im Jahr 1955 erbaut wurde das Haus 1996 durch einen Anbau erweitert und bietet verteilt auf zwei Wohnungen einen zeitgemäßen Wohnkomfort. Ein großzügiger Hof mit zahlreichen Parkmöglichkeiten nimmt Sie beim Betreten des Grundstücks in Empfang. Ein kleiner Hausflur führt Sie zu den beiden Wohnebenen. Das Erdgeschoss war bis vor Kurzem von älteren Personen bewohnt und ist mit dunklen Türen und teilweise Teppichböden klassisch gehalten. Ein 2002 erneuertes Wannenbad ist vorhanden, die angrenzende Küche ist großzügig und bietet Platz für eine moderne Einbauküche und einen Frühstückstisch. Zwei weitere Zimmer wurden seinerzeit verbunden und bilden das heutige Wohn- und Esszimmer; von hier haben Sie Zugang zu einem Schlafzimmer im Anbau. Das Obergeschoss präsentiert sich deutlich moderner mit zeitlos weißen Bodenfliesen. Ein ebenfalls 2002 erneuertes Wannenbad, die großzügige Küche mit Platz für einen kleinen Esstisch, ein Schlafzimmer und im Anbau ein offener Wohn- und Essbereich komplettieren den Grundriss auf dieser Ebene. Über eine Wendeltreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss mit weiterem Wohnraum. Aufgrund der Deckenhöhe unter 2.30m handelt es sich hier formal nicht um Wohnfläche, sondern um ca. 30m<sup>2</sup> Nutzfläche, die Fläche ist in die gesamte bewohnbare Fläche von ca. 177m<sup>2</sup> eingerechnet. Im Untergeschoss stehen Ihnen eine Waschküche mit optionalem Außenzugang, zwei Kellerräume und ein Heizraum zur Verfügung. Die Gas-Zentralheizung wurde 2017 ausgetauscht. Im Zuge des Anbaus wurde 1995-1996 das Dach neu eingedeckt, teilweise neue Kunststoff-Fenster verbaut, die Fassade wärmegeklämmt und im Obergeschoss die Elektrik erneuert. Im großen Garten kommen sowohl Hobbygärtner als auch spielende Kinder voll auf Ihre Kosten. Auf der überdachten Terrasse genießen Sie Ihre Zeit mit Freunden und der Familie. Passionierte Heimwerker können sich im Werkraum ausbreiten, ein Gartenhaus schafft zusätzlichen Lagerraum für Gartengeräte. Ihre Fahrzeuge parken Sie in der vorhandenen Doppelgarage, neue Dachbahnen wurden 2018 aufgeschweißt.

Objektnummer: 24130040 - 68723 Schwetzingen – Schwetzingen

## Ausstattung und Details

- 1996 Wohnhauserweiterung
- 1996 Dachsanierung, Fassadendämmung und teilweise Austausch der Elektrik
- 2002 Erneuerung der beiden Bäder
- 2017 Austausch der Gas Zentralheizung
- zwei Wohneinheiten
- Waschküche und Lagerfläche im Keller
- überdachte Terrasse, Werkraum und Gartenhaus
- Doppelgarage



Objektnummer: 24130040 - 68723 Schwetzingen – Schwetzingen

## Alles zum Standort

Schwetzingen liegt etwa 10 Kilometer nordwestlich von Mannheim und rund 15 Kilometer südlich von Heidelberg, was es zu einem attraktiven Standort in der Metropolregion Rhein-Neckar macht. Die Stadt ist von einer malerischen Landschaft umgeben, die von Wiesen, Wäldern und dem nahegelegenen Rhein geprägt ist. Schwetzingen ist besonders bekannt für sein beeindruckendes Schloss, das im 18. Jahrhundert erbaut wurde und von einem weitläufigen Schlossgarten umgeben ist. Dieser Garten ist ein beliebtes Ziel für Besucher und bietet eine Vielzahl von botanischen Attraktionen sowie kunstvolle Gartenarchitektur. Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist ebenfalls hervorragend. Schwetzingen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Autobahn A6 verläuft in der Nähe, und der Bahnhof bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Mannheim, Heidelberg und darüber hinaus. In der Stadt selbst finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Angebote, die das Leben in Schwetzingen angenehm und abwechslungsreich gestalten. Die freundliche Atmosphäre und die historische Kulisse machen Schwetzingen zu einem einladenden Ort für Bewohner und Besucher gleichermaßen.

Objektnummer: 24130040 - 68723 Schwetzingen – Schwetzingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 184.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24130040 - 68723 Schwetzingen – Schwetzingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Lenz

---

Wormser Straße 15 Speyer  
E-Mail: [speyer@von-poll.com](mailto:speyer@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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