

Schwaigern – Schwaigern

# Familienidylle mit Platz zum Entfalten – Großzügiges Reihenendhaus mit Garten & Balkon

Objektnummer: 25188003



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

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 475 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

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

Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

## Auf einen Blick

Objektnummer	25188003
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	225.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.05.2031	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

## Die Immobilie



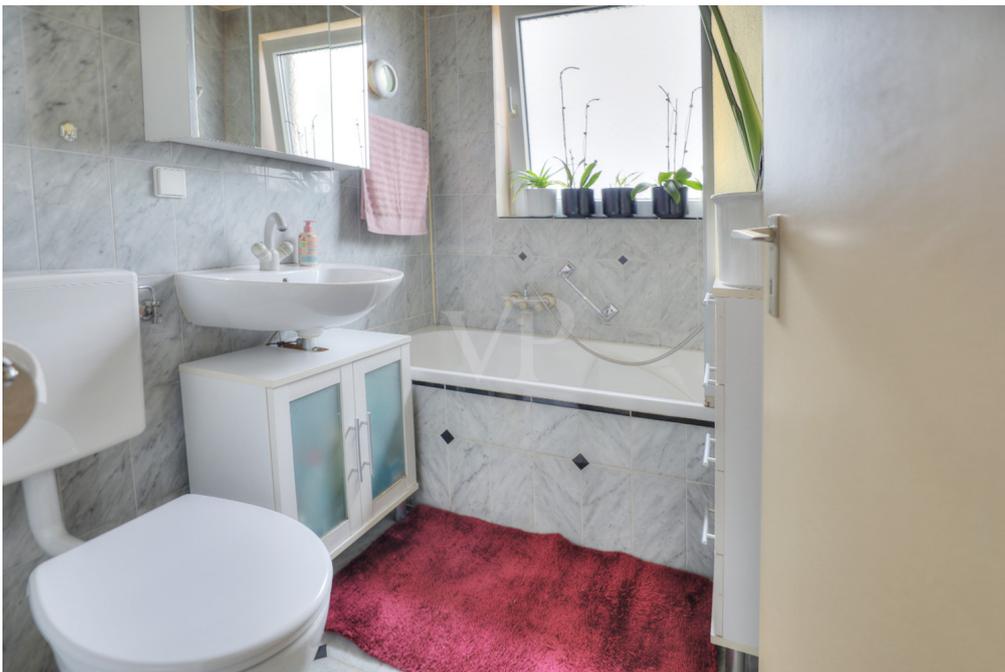
Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

## Die Immobilie



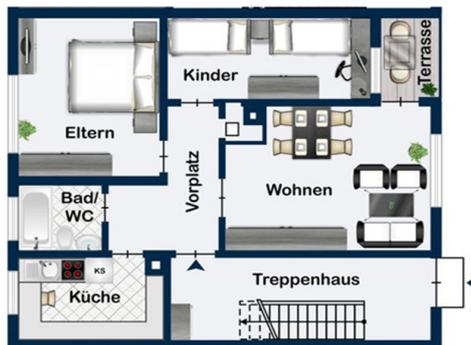
Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

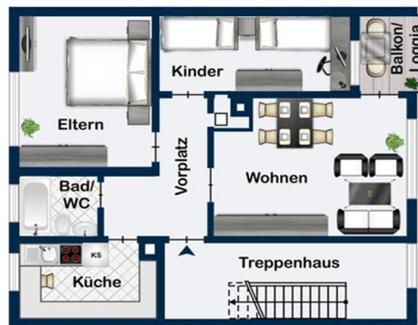
## Die Immobilie

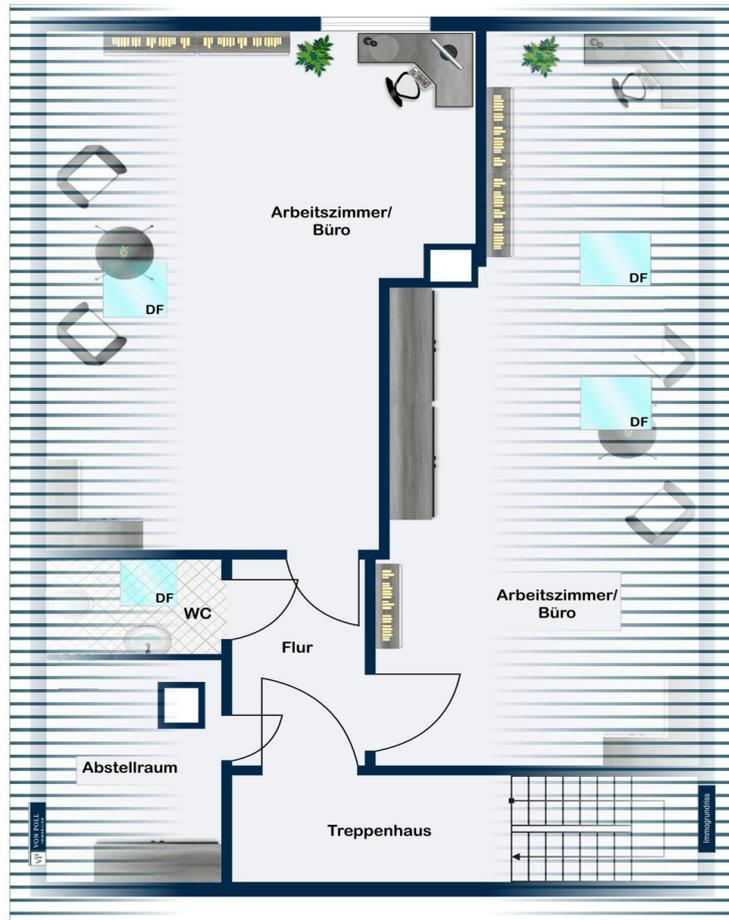


Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

## 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: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

## Ein erster Eindruck

Familienidylle mit Platz zum Entfalten – Großzügiges Reihenendhaus mit Garten & Balkon Willkommen in diesem gepflegten Reihenendhaus. Das Haus bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> verteilt auf drei Ebenen, mit einem 475 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verspricht viel Raum für ein komfortables, gemeinsames Wohnen. Das Haus besticht mit einer durchdachten Raumaufteilung, die vier Schlafzimmer, zwei Wohnzimmer und zwei Bäder umfasst. Die Schlafräume bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sei es als Kinderzimmer, Gästezimmer oder als Homeoffice. Die großen Fensterflächen Richtung Nordseite eröffnen einen schönen Blick in den Garten mit Weitsicht und tragen zur einladenden Atmosphäre bei. Beide Badezimmer sind selbstverständlich mit Tageslicht ausgestattet und sorgen für einen angenehmen Start in den Tag. Im ausgebauten Dachgeschoss erwarten Sie zwei zusätzliche Zimmer, die sich ideal als Arbeits- oder Büroräume eignen. Die nicht tragende Wand zwischen den Zimmern ermöglicht es Ihnen, mit wenig Aufwand ein großzügiges und stilvolles Studio zu gestalten. Sämtliche Leitungen sind auf dieser Etage bereits vorhanden, sodass Ihre individuellen Gestaltungsideen problemlos umgesetzt werden können. Die Küche im Obergeschoss bietet reichlich Platz, um kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten und ist zentraler Treffpunkt im Haus. Im Erdgeschoss wurde die Küche schon ausgebaut und kann direkt mit neuer Küche ausgestattet werden. Der Wohn- und Essbereich ist großzügig gestaltet und bildet das Herzstück des Hauses. Über diesen Bereich des Hauses gelangen Sie in die zwei Süd-Balkon- und Terrassenbereiche, die zusätzlichen Freiraum bieten und zum Verweilen im Freien einladen. Hier können Sie entspannte Stunden mit der Familie oder Freunden verbringen. Die zentral gesteuerte Heizungsanlage sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung im gesamten Haus und garantiert Wohlbehagen an kühleren Tagen. Die Immobilie wurde im Jahr 2022 zuletzt modernisiert, wobei hier der Innenbereich des Hauses gestrichen wurde. Bereits 2000 wurden hochwertige Kunststoffenster installiert und die Heizungsanlage wurde im Folgejahr erneuert. Im Jahr 2017 wurde ein neues Garagentor und eine Eingangstüre eingebaut. Das Dachgeschoss wurde ebenfalls nachträglich ausgebaut und das Dach nachträglich gedämmt. Das Reihenendhaus ist perfekt für zwei Familien, oder Mehrgenerationen, die in einer ruhigen, aber verkehrsgünstigen Lage wohnen möchten. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote, die den Alltag erleichtern und die Wohnqualität steigern. Eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist mit der S-Bahn und dem Fußverkehr gewährleistet und bietet zusätzliche Mobilität. Bei Interesse und weiteren Fragen zu diesem Haus, können Sie jederzeit auf uns zukommen. Wir freuen uns über Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2031. Endenergiebedarf beträgt 225.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
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)