

Schwaigern – Schwaigern

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

Property ID: 25188003



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 475 m²

Property ID: 25188003 - 74193 Schwaigern – 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: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

At a glance

Property ID	25188003	Purchase Price	495.000 EUR
Living Space	ca. 160 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	8	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1963		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	225.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	09.05.2031	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

The property



Property ID: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

The property



Property ID: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

The property



Property ID: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

The property



Property ID: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

The property



Property ID: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

The property



Property ID: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

The property



Property ID: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

The property



Property ID: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

The property



Property ID: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

The property



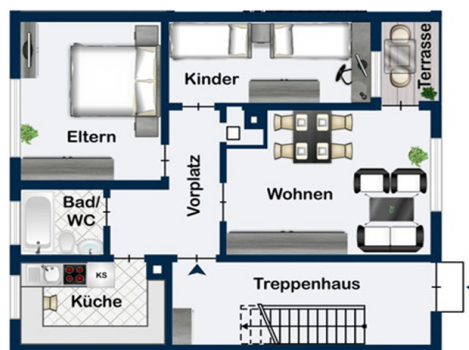
Property ID: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

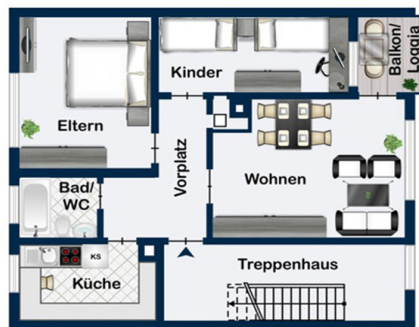
The property

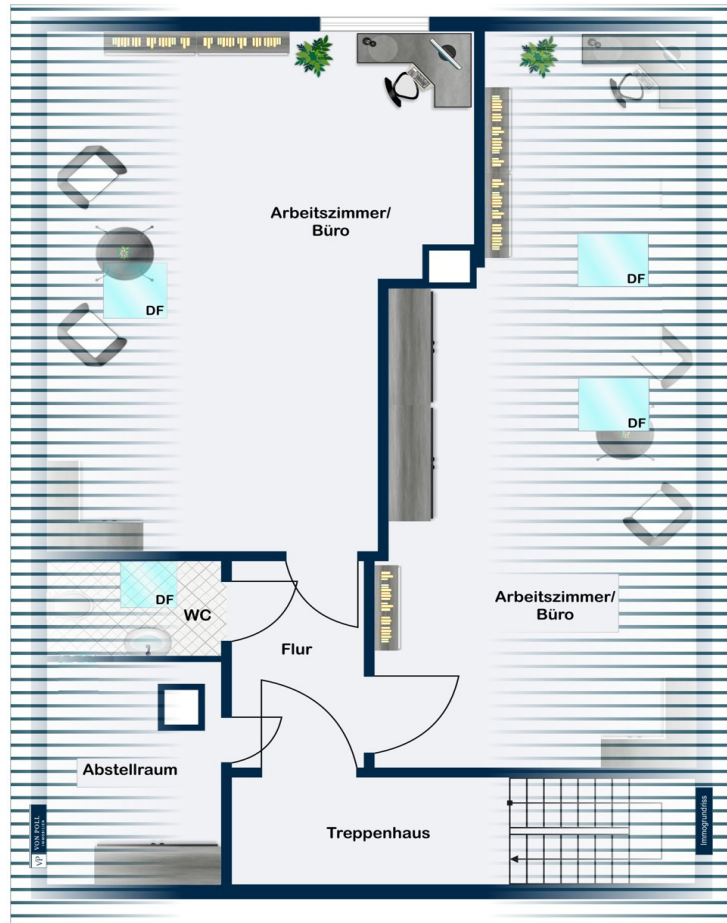


Property ID: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

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: 25188003 - 74193 Schwaigern – Schwaigern

A first impression

Familienidylle mit Platz zum Entfalten – Großzügiges Reihenendhaus mit Garten & Balkon Willkommen in diesem gepflegten Reihenendhaus. Das Haus bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 160 m² verteilt auf drei Ebenen, mit einem 475 m² 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 Kunststofffenster 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.

Property ID: 25188003 - 74193 Schwaigern – 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: 25188003 - 74193 Schwaigern – 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: 25188003 - 74193 Schwaigern – 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: 25188003 - 74193 Schwaigern – 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