

Schwaigern

# Einfamilienhaus mit Potenzial, großer Garage & großem Garten in Südausrichtung

Objektnummer: 25188110



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

KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 625 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25188110 - 74193 Schwaigern

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

Objektnummer: 25188110 - 74193 Schwaigern

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25188110   |
| Wohnfläche   | ca. 144 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 6          |
| Schlafzimmer | 5          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1975       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 545.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1994                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 25188110 - 74193 Schwaigern

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 223.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1997           |

Objektnummer: 25188110 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188110 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188110 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188110 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188110 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188110 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188110 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188110 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie

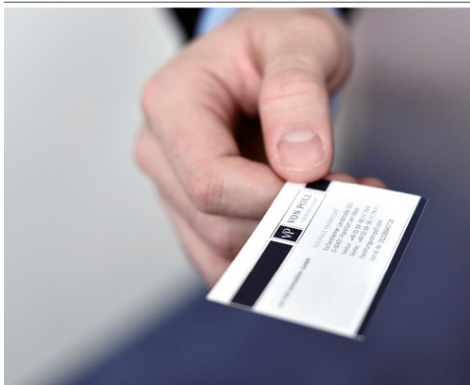


Objektnummer: 25188110 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Objektnummer: 25188110 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 25188110 - 74193 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: 25188110 - 74193 Schwaigern

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Familienglück – ein Haus mit Charakter und Potenzial.

Hier wartet kein gewöhnliches Einfamilienhaus – hier wartet ein Ort, an dem aus Wänden und Räumen ein echtes Zuhause werden kann. Eingebettet in eine ruhige Sackgasse, wo Kinder sicher spielen und Nachbarn ein freundliches "Hallo" noch ernst meinen, bietet dieses massiv gebaute Haus nicht nur viel Platz, sondern auch unzählige Möglichkeiten für kreative Köpfe und tatkräftige Hände.

### Erdgeschoss – Herzstück des Hauses

Betritt man das Haus, spürt man sofort das Potenzial: Gleich linkerhand liegt die charmante Küche mit einer geräumigen Speisekammer – perfekt für alle, die das Kochen lieben oder einfach Ordnung mögen. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich ist das Zentrum des Familienlebens: Hier wird gelacht, gegessen, diskutiert – und durch die großen Fenster öffnet sich der Blick in den sonnigen Südgarten.

Die angrenzende Terrasse lädt zum Frühstück im Freien oder zum entspannten Feierabend ein, während im Garten Kinder spielen, Gemüse gedeiht oder Freunde zum Grillen zusammenkommen. Zwei weitere Zimmer im Erdgeschoss bieten Raum für flexible Ideen – vom Homeoffice über das Gästezimmer bis hin zum gemütlichen Rückzugsort. Das Tageslichtbad rundet das Ensemble praktisch ab.

### Obergeschoss – Rückzugsorte für Groß und Klein

Hier oben spielt sich das Familienleben in seiner ruhigen Variante ab. Ein zentral gelegener Raum – ideal als Spielecke, Lesezimmer oder kleiner Salon – verbindet zwei liebevoll geschnittene Schlafzimmer. Das eine mit weiter Fensterfront und viel Licht, das andere großzügig geschnitten – perfekt als Elternschlafzimmer mit Rückzugspotenzial. Auch hier sorgt ein weiteres Bad für kurze Wege und entspannten Alltag.

### Kellergeschoss – Mehr als nur Stauraum

Wer viel Platz braucht, wird den Keller lieben: Drei große Abstellräume bieten Raum für Hobbys, Werkstatt, Heimkino oder einfach viel Ordnung. Die klassische Waschküche und der Heizungsraum sind ebenso vorhanden wie ein echtes Highlight – eine eigene Sauna mit Duschbereich. Ob nach einem stressigen Arbeitstag oder an kalten Winterabenden: Hier lässt sich der Alltag einfach mal abschalten.

#### Fazit – ein Haus mit Zukunft

Dieses Haus ist mehr als vier Wände – es ist die Leinwand für Ihre Wohnträume. Die familienfreundliche Lage, die durchdachte Raumaufteilung und die vielen Nutzungsmöglichkeiten machen es zum idealen Zuhause für alle, die nicht nur wohnen, sondern leben wollen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine eigene Garage – damit auch Ihr Auto ein Zuhause hat.

#### Neugierig geworden?

Dann lassen Sie uns gemeinsam entdecken, was dieses Haus für Sie bereithält. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen gern, wo Ihre Zukunft beginnen kann.

Objektnummer: 25188110 - 74193 Schwaigern

## Ausstattung und Details

- Garten und Terrasse in Südausrichtung
- Vorgarten
- Sauna
- Hobbykeller
- Großzügige Doppelgarage
- Zwei Bäder
- Ruhig gelegen (Sackgasse)
- Küche mit großzügiger Speisekammer

Objektnummer: 25188110 - 74193 Schwaigern

## Alles zum Standort

Schwaigern ist eine charmante Stadt im Landkreis Heilbronn, die mit ihrer idyllischen Lage im Leintal, einer guten Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität überzeugt. Mit rund 11.500 Einwohnern bietet sie eine gelungene Mischung aus ländlicher Idylle, lebendiger Gemeinschaft und moderner Entwicklung.

Die verkehrsgünstige Lage macht Schwaigern besonders attraktiv. Die Stadt liegt nur etwa 15 Kilometer westlich von Heilbronn und ist durch die Bundesstraße B293 sowie eine direkte Bahnanbindung an die S-Bahn Rhein-Neckar hervorragend erreichbar. Pendler profitieren von einer schnellen Bahnverbindung in Richtung Heilbronn, Karlsruhe, Stuttgart und Heidelberg. Doch Gleichzeitig bleibt das Stadtbild geprägt von Natur, Weinbergen und einer traditionsreichen Geschichte.

Neben Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gibt es zahlreiche Handwerksbetriebe und mittelständische Unternehmen. Familien profitieren von einem breit gefächerten Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Für die eigene Gesundheit sorgen Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen und Apotheken.

Ein besonderes Highlight Schwaigerns ist die lebendige Weinbautradition. Die Stadt und ihre Teilorte Niederhofen, Massenbach und Stetten sind von Weinbergen umgeben, die nicht nur ein wunderschönes Landschaftsbild schaffen, sondern auch eine lange Tradition am Leben halten. Zahlreiche Weingüter und Besenwirtschaften laden Besucher und Einheimische zum Verweilen und Genießen ein.

Auch das Freizeit- und Vereinsleben ist vielseitig. Sportvereine, Musik- und Kulturvereine sowie Veranstaltungen wie das Schwaigerner Weindorf oder der Weihnachtsmarkt bieten das ganze Jahr über Gelegenheiten zum Austausch und zur Begegnung. Für Naturliebhaber gibt es zahlreiche Rad- und Wanderwege, die durch die Weinberge und das Leintal führen.

Objektnummer: 25188110 - 74193 Schwaigern

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 223.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25188110 - 74193 Schwaigern

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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