

Schwaigern

Familienidylle in ruhiger Lage – Großzügiges Zuhause mit Sonnengarten in Schwaigern

Objektnummer: 26188065



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144,12 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 626 m²

Objektnummer: 26188065 - 74193 Schwaigern

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

Objektnummer: 26188065 - 74193 Schwaigern

Auf einen Blick

Objektnummer	26188065	Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 144,12 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	1994
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1975		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26188065 - 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: 26188065 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie



Objektnummer: 26188065 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie



Objektnummer: 26188065 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie



Objektnummer: 26188065 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie



Objektnummer: 26188065 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie



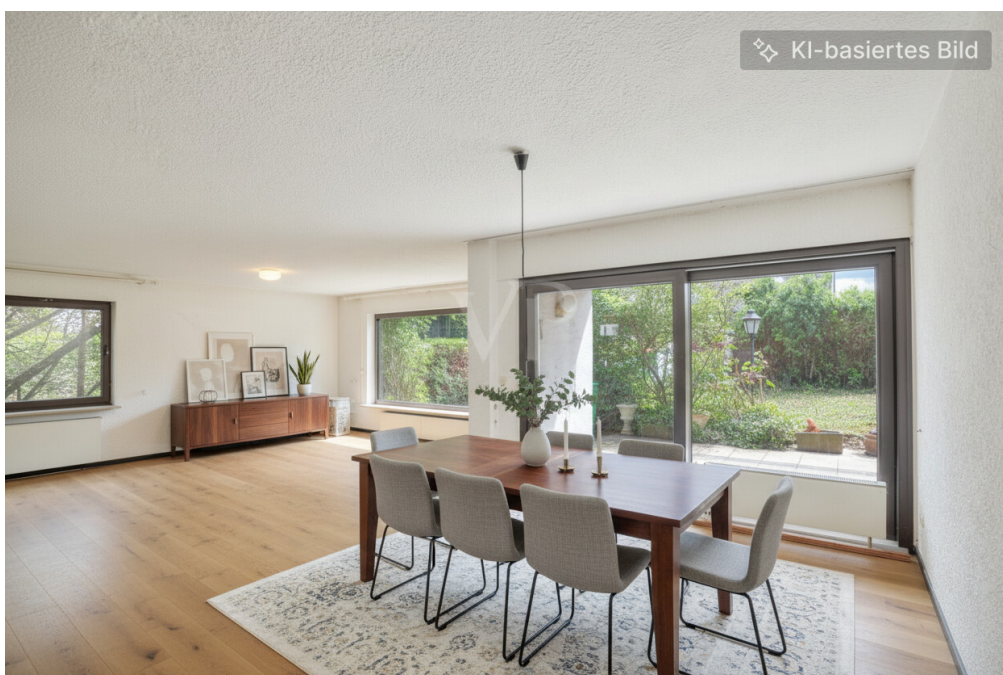
Objektnummer: 26188065 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie



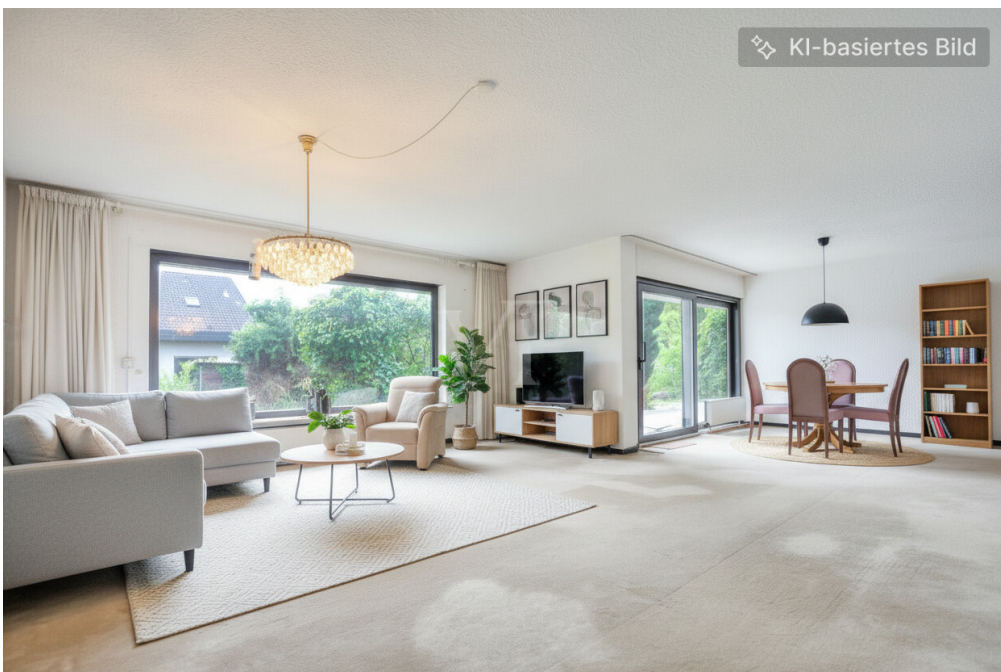
Objektnummer: 26188065 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie



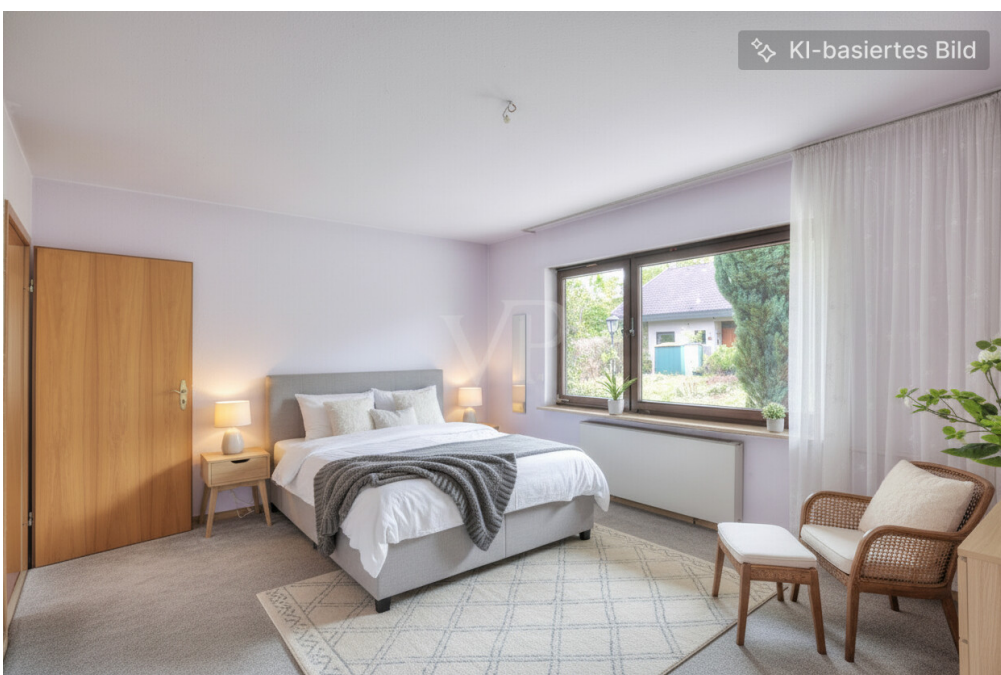
Objektnummer: 26188065 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie



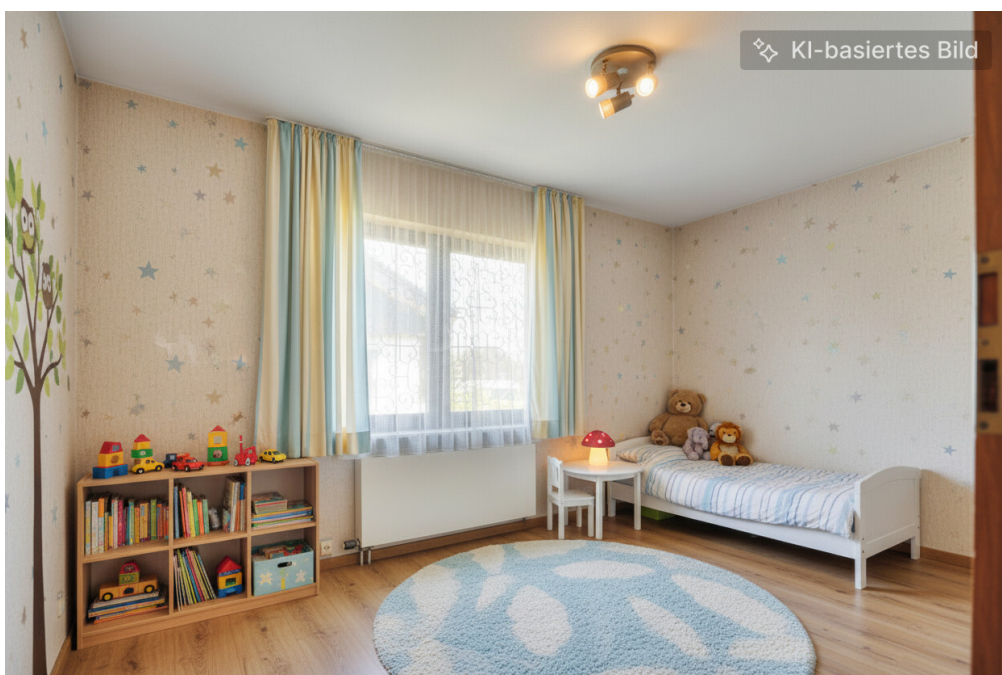
Objektnummer: 26188065 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie



Objektnummer: 26188065 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie



Objektnummer: 26188065 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie



Objektnummer: 26188065 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie



Objektnummer: 26188065 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie



Objektnummer: 26188065 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie



Objektnummer: 26188065 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie



Objektnummer: 26188065 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie



Objektnummer: 26188065 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie

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 OF THE WORLD®

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN



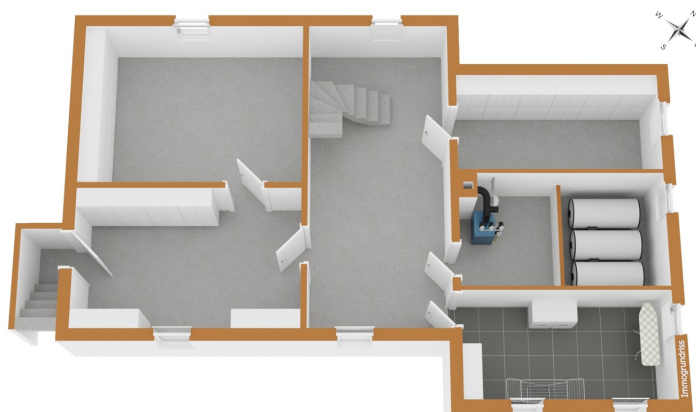
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

Objektnummer: 26188065 - 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: 26188065 - 74193 Schwaigern

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus wurde 1975 auf einem ca. 626 m² großen Grundstück in einer ruhigen Lage von Schwaigern errichtet. Mit einer Wohnfläche von ca. 144 m² bietet das Haus viel Raum für unterschiedlichste Wohnwünsche und kann dank seiner flexiblen Nutzbarkeit auch als Zweifamilienhaus ausgebaut werden. Insgesamt stehen 6 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer, sowie 2 Badezimmer und ein Gäste-WC zur Verfügung.

Die Wohnebene im Erdgeschoss ist barrierefrei zugänglich und sorgt durch große Fenster- und Türelemente für ein lichtdurchflutetes Wohngefühl. Besonders hervorzuheben ist der nach Süden ausgerichtete Garten und die Terrasse, die ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien bieten und einen unverbauten Blick in das gepflegte Grün ermöglichen. Den Garten und die Terrasse erreichen Sie über den mit ca. 43 m² großen Wohn- und Essbereich. Von der Terrasse bietet sich ein angenehmer Blick in den weitläufigen Garten, umgeben von eingewachsenem Baumbestand und Sträuchern.

Die Küche ist mit einer Speisekammer ausgestattet und erlaubt kurze Wege im Alltag. Angrenzend dazu befindet sich der Eingangsbereich und das Gäste-WC.

Ebenfalls im Erdgeschoss stehen ein Elternschlafzimmer mit großen Fenstern zum Garten, sowie ein weiteres, flexibel nutzbares Zimmer zur Verfügung. Wohn-, Ess- und Hauptschlafzimmer sind zudem schon mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Natürlich verfügt diese Ebene auch über ein großzügiges Badezimmer.

Das Obergeschoss beherbergt drei zusätzliche Schlafmöglichkeiten, einen vielseitig nutzbaren Galerie- bzw. Flurbereich der perfekt als Küche umgenutzt werden kann und ein kleines Gäste-Bad. Durch einen Ausbau mit Küche wäre das Obergeschoss auch autark zum Erdgeschoss, als Zweifamilienhaus nutzbar.

Im Untergeschoss erwarten Sie ein klassischer Kellerbereich mit zwei Räumen, eine Werkstatt über die sie wieder in den Garten gelangen, sowie ein nachträglich ausgebauter Wellnessbereich mit Sauna und Dusche. Der Saunabereich beeindruckt mit vollverkleideten Holzwänden und eigenem Duschbereich auf gefliestem Boden. Die Immobilie verfügt darüber hinaus über eine großzügige, separate Doppelgarage mit elektrischem Garagentor und Stromanschluss, die auch für Fahrzeuge mit erhöhtem Platzbedarf bestens geeignet ist.

Diese Immobilie eignet sich optimal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder alle, die Wert auf großes Platzangebot, Ruhe und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen. Besonders die hervorragende und ruhige Lage in Schwaigern sowie die sonnige Ausrichtung und das

weitläufige Grundstück machen dieses Haus zu einer außergewöhnlich attraktiven Gelegenheit.

Interessenten sind herzlich eingeladen, sich von den Möglichkeiten vor Ort zu überzeugen und einen persönlichen Eindruck zu gewinnen.

Objektnummer: 26188065 - 74193 Schwaigern

Ausstattung und Details

- Tolle Lage in Schwaigern
- Garten und Terrasse in Südausrichtung
- Sehr ruhig gelegen (Sackgasse)
- Mögliche Nutzung als Zweifamilienhaus
- Untergeschoss mit Hobbykeller, Werkstatt und Sauna mit Dusche
- Großzügige, separate Doppelgarage
- Zwei Bäder + Gäste WC
- Küche mit Speisekammer
- Wohnebene barrierefrei zugänglich
- Lichtdurchflutet durch große Fenster/ Türelemente

Objektnummer: 26188065 - 74193 Schwaigern

Alles zum Standort

Schwaigern präsentiert sich als eine etablierte und lebenswerte Gemeinde mit rund 11.661 Einwohnern, die durch ihre stabile Bevölkerungsstruktur und die Nähe zur wirtschaftsstarken Stadt Heilbronn besticht. Die hervorragende Anbindung an regionale Infrastruktur und die ruhige, dennoch zentrale Lage schaffen ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben in einer zukunftsorientierten Umgebung.

Der Ort Schwaigern überzeugt durch seine ausgewogene Mischung aus Tradition und Moderne, die ein sicheres und geborgenes Wohnumfeld für Familien bietet. Die freundliche Nachbarschaft und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten unterstreichen den hohen Lebensstandard und schaffen Raum für gemeinschaftliches Miteinander und individuelle Entfaltung.

Objektnummer: 26188065 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com