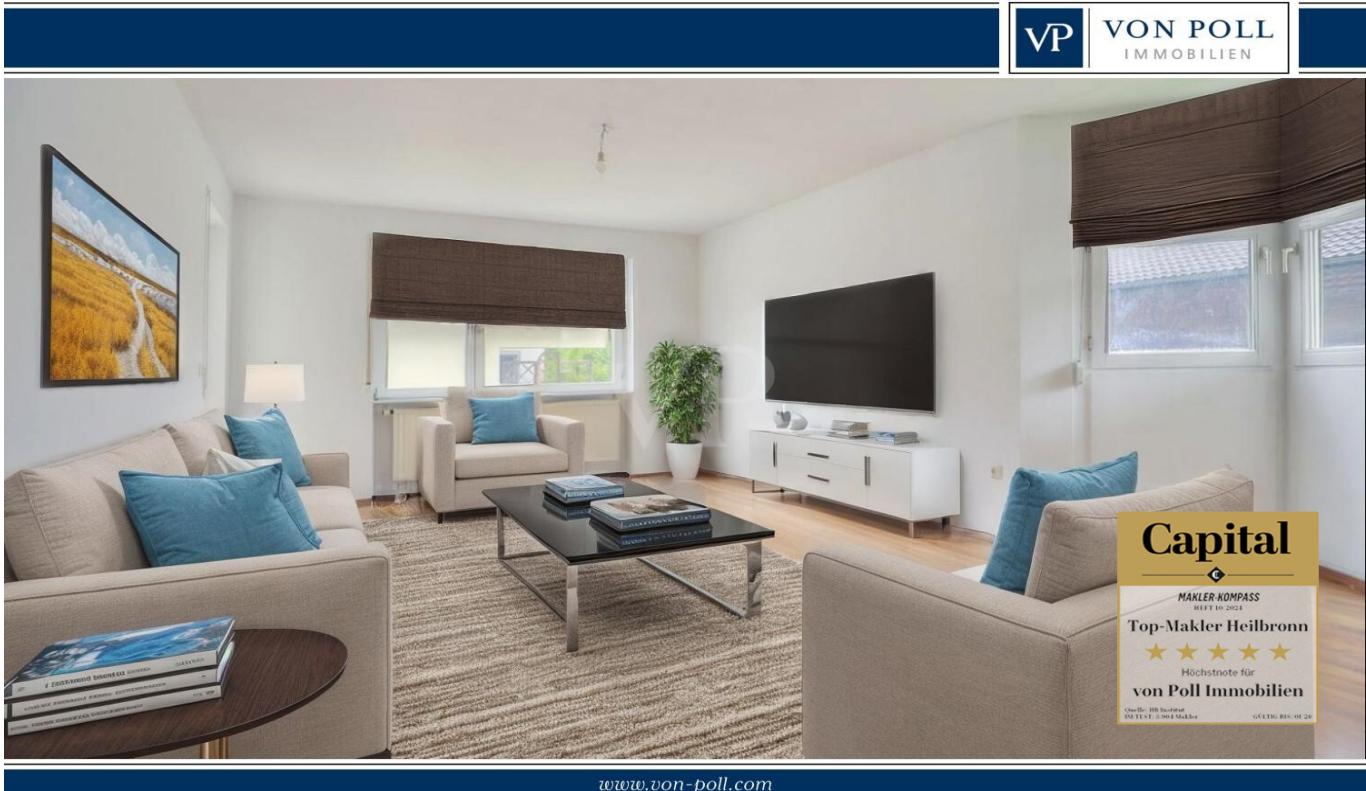


Schwaigern

## Lichtdurchflutete 3-Zimmerwohnung mit Loggia und Wohlfühlfaktor in Schwaigern

*Objektnummer: 25188003*



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEILBRONN 2012  
Top-Makler Heilbronn  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien

**KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25188003 - 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: 25188003 - 74193 Schwaigern

## Auf einen Blick

Objektnummer	25188003	Kaufpreis	245.000 EUR
Wohnfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1990		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	31.07.2034
Befeuerung	Elektro

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	79.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



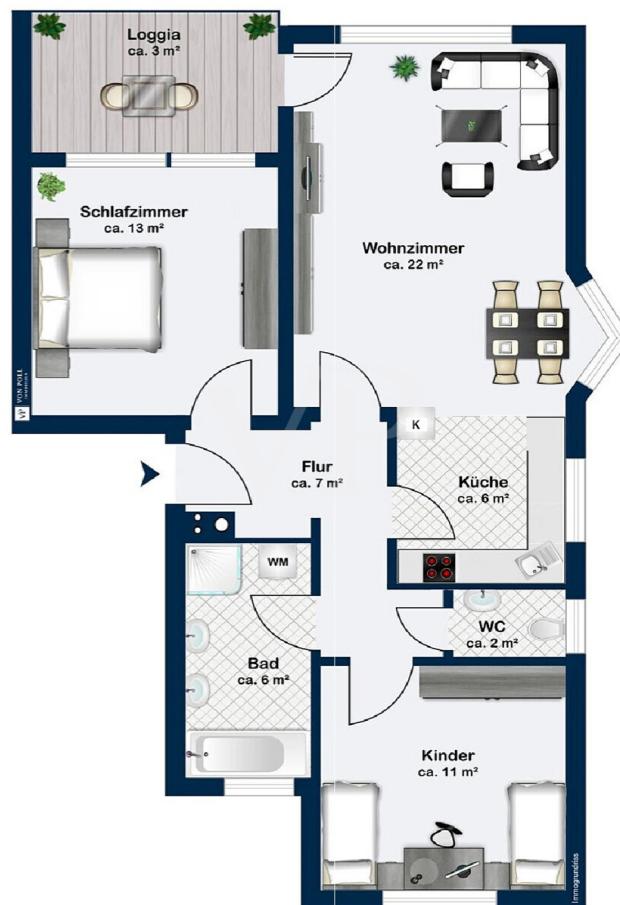
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht masstabsgerecht. 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**

## Ein erster Eindruck

Inmitten eines bevorzugten, ruhigen Wohngebiets von Schwaigern liegt dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit nur sechs Parteien. Die Umgebung ist geprägt von altem Baumbestand und liebevoll angelegten Grünflächen. Nahegelegene Wiesen und Heckenlandschaften laden zu ausgedehnten Spaziergängen und entspannenden Stunden an der frischen Luft ein. Perfekt für Singles, Pärchen oder als Kapitalanlage zur Altersvorsorge.

Die helle und freundlich gestaltete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss und ist bequem über das Treppenhaus erreichbar. Bereits beim Betreten fällt die harmonische Farbgestaltung ins Auge – warme Holztöne vereinen sich hier mit dem hellen Weiß von Wänden und Decken zu einem stimmigen Gesamtbild.

Vom zentralen Flur aus gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, das modern ausgestattete Badezimmer (hell gefliest, mit großem Fenster, Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Anschluss für die Waschmaschine), das gemütliche Schlafzimmer sowie in das separate WC (ebenfalls mit Fenster).

Die sonnige, nach Süden ausgerichtete Loggia schließt direkt an das Wohnzimmer an und bietet einen schönen Ort zum Entspannen. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine angenehme, freundliche Wohnatmosphäre.

Im Kaufpreis enthalten sind ein Außenstellplatz, ein separater Kellerraum sowie ein Waschmaschinenstellplatz im gemeinschaftlichen Hauswirtschaftsraum.

Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern

## Ausstattung und Details

- Neue Hybrid-Heizung mit Wärmepumpe und Gastherme von 2022
- Gute Lage in Schwaigern
- Loggia
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit separatem WC
- Außenstellplatz und Keller
- Gemeinschaftlicher Trockenraum im Keller

Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern

## Alles zum Standort

Schwaigern liegt im Norden Baden-Württembergs, nördlich von Heilbronn. Typisch sind grüne Wohngebiete, eine gemischte Infrastruktur und eine gute Anbindung an umliegende Städte.

Es besteht eine gute Anbindung über Bundes- und Landesstraßen. Die B39 verläuft südlich und verbindet Schwaigern mit Heilbronn und Neckarsulm, während regionale Verbindungen in die umliegenden Orte bestehen. Über die Hauptausfallstraßen gelangt man zügig zu den nahegelegenen Autobahnen A6 und A81.

ÖPNV: Die Bushaltestellen sind gut erreichbar. Die Buslinien verbinden Schwaigern mit dem Ortszentrum, dem Bahnhof und angrenzenden Städten. Die Fahrpläne bieten in der Regel einen 20–60-Minuten-Takt.

Die nächsten größeren Bahnhöfe befinden sich in Heilbronn und Neckarsulm. In wenigen Minuten erreicht man die Regional-Bahnlinie Karlsruhe-Öhringen im Nachbarort Leingarten.

Die Nahversorgung wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten ist auf kurzen Wegen zu erreichen.

Lokale Vereine, eine Vielzahl kultureller Angebote und ruhige Wohnmilieus sprechen gleichermaßen Singles, Familien und Senioren an.

**Objektnummer: 25188003 - 74193 Schwaigern**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 79.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Objektnummer: 25188003 - 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)