

Schwaigern

# Familienidylle in ruhiger Lage – Großzügiges Zuhause mit Sonnengarten in Schwaigern

Objektnummer: 26188065



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

**KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144,12 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 626 m<sup>2</sup>**

**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

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

**Objektnummer: 26188065 - 74193 Schwaigern**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

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

Objektnummer: 26188065 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie



**Capital**

MAIER & TRASS  
BREMEN  
Top-Makler Heilbronn  
★★★★★  
Mitglied der  
von Poll Immobilien

Heilbronn, 07141  
Bismarckstraße 22  
74638 Heilbronn

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



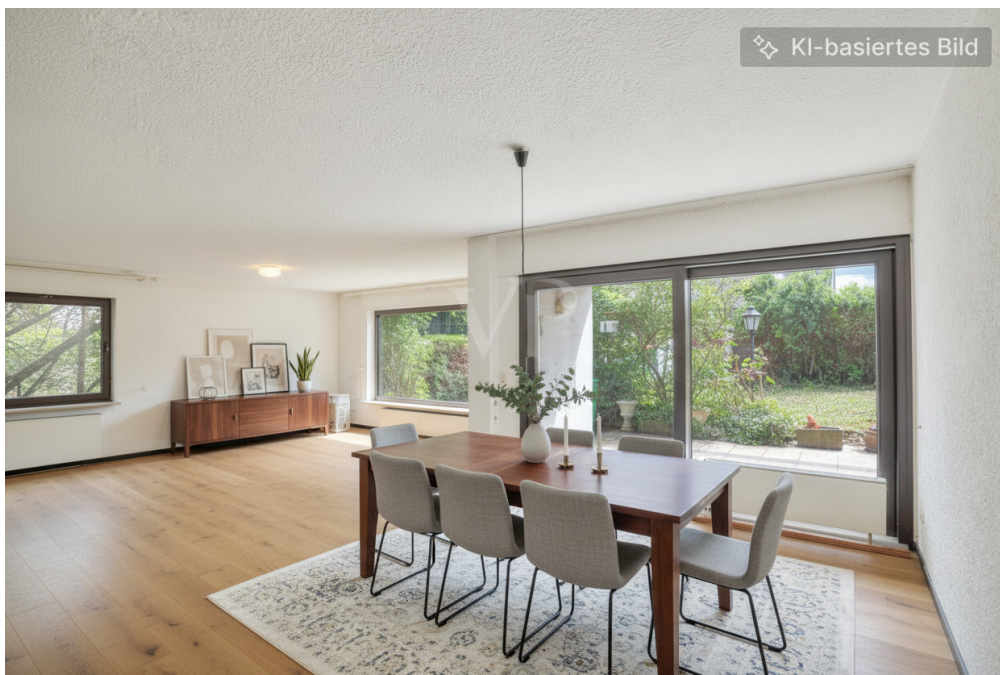
Objektnummer: 26188065 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie



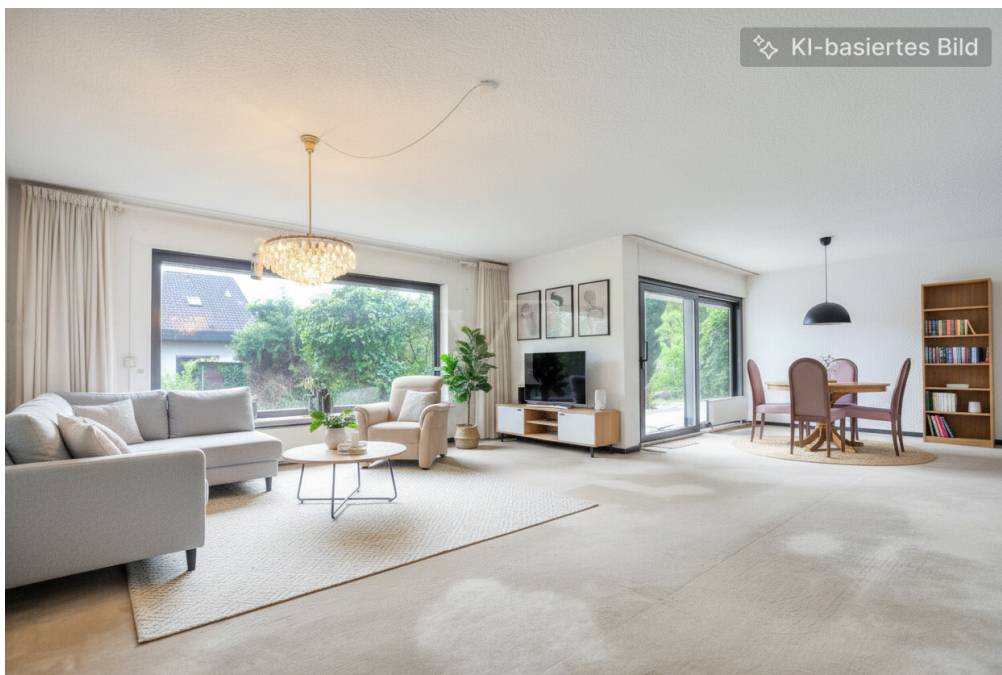
Objektnummer: 26188065 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie



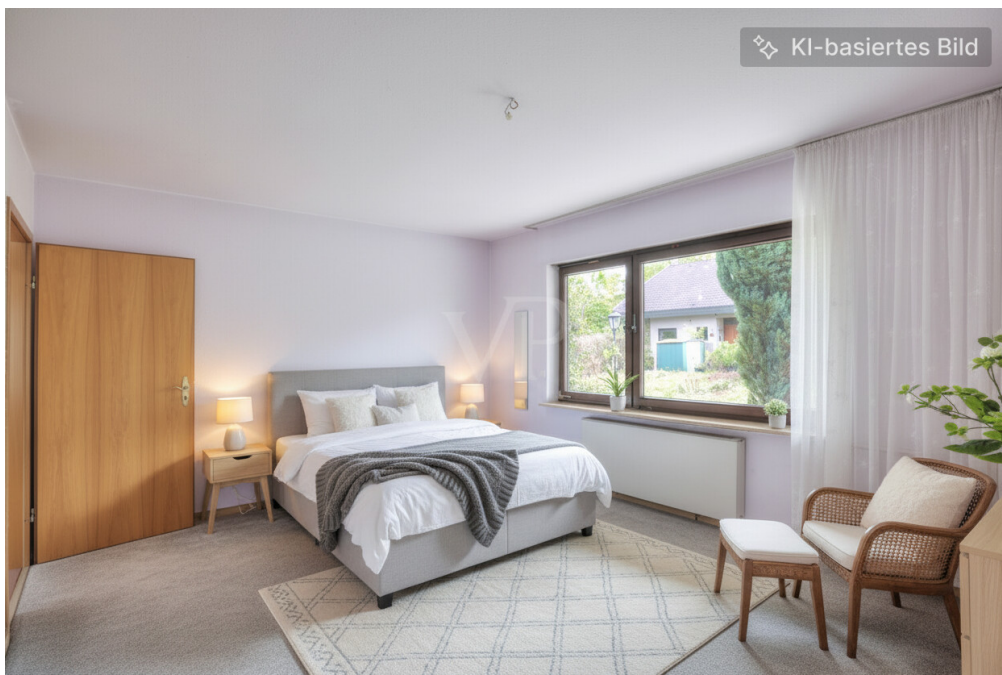
Objektnummer: 26188065 - 74193 Schwaigern

## 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



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

Objektnummer: 26188065 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie



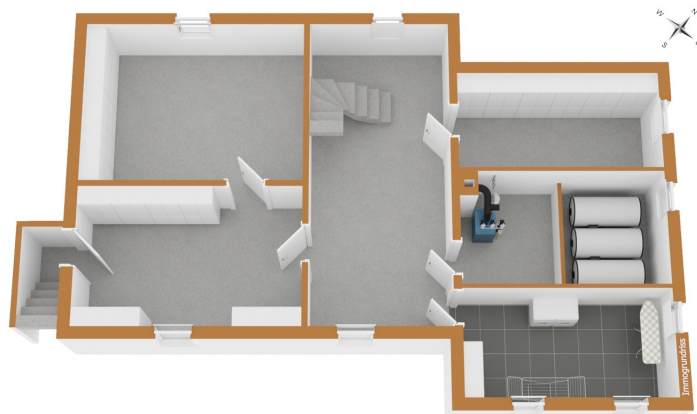
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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: 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 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen Lage von Schwaigern errichtet. Mit einer Wohnfläche von ca. 144 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Ortsteil 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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