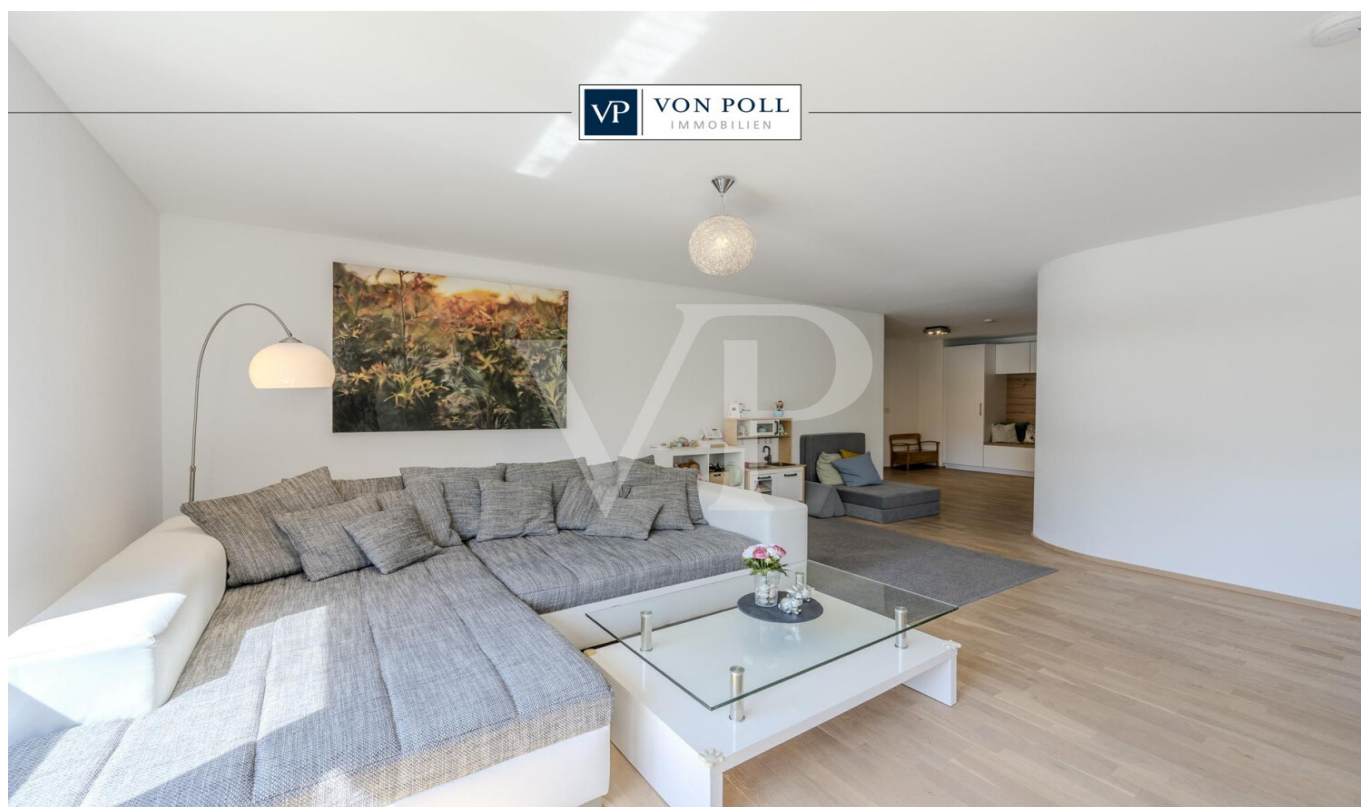


**Schwieberdingen**

# Modernisierte 4,5-Zimmer-Wohnung in zentraler und ruhiger Lage von Schwieberdingen

**Objektnummer: 26079024DUP**



**KAUFPREIS: 438.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5**

**Objektnummer: 26079024DUP - 71701 Schwieberdingen**

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

Objektnummer: 26079024DUP - 71701 Schwieberdingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26079024DUP	Kaufpreis	438.000 EUR
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4.5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1984	Modernisierung / Sanierung	2024
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Zustand der Immobilie	saniert
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26079024DUP - 71701 Schwieberdingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	140.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.10.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26079024DUP - 71701 Schwieberdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26079024DUP - 71701 Schwieberdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26079024DUP - 71701 Schwieberdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26079024DUP - 71701 Schwieberdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26079024DUP - 71701 Schwieberdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26079024DUP - 71701 Schwieberdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26079024DUP - 71701 Schwieberdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26079024DUP - 71701 Schwieberdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26079024DUP - 71701 Schwieberdingen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

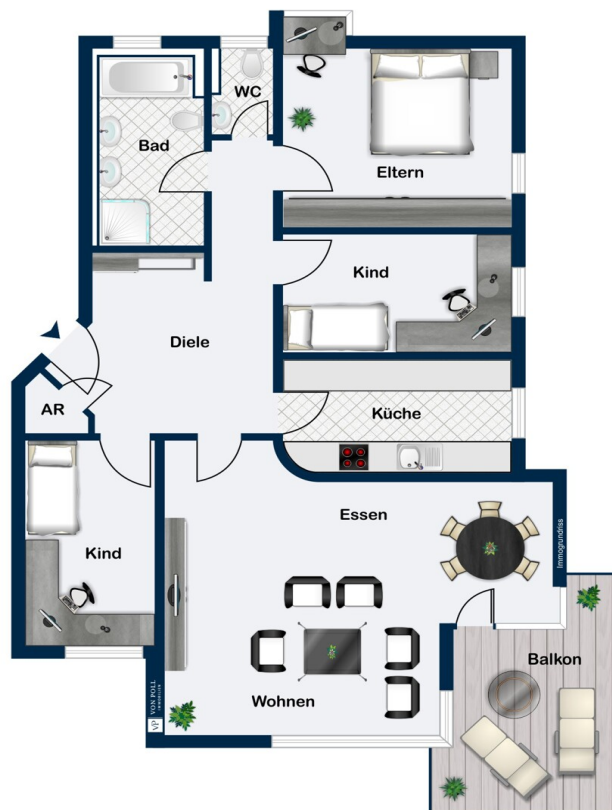
VP

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 26079024DUP - 71701 Schwieberdingen

## 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: 26079024DUP - 71701 Schwieberdingen**

## Ein erster Eindruck

Schon beim Eintreten wird klar: Licht, Raum und Blickachsen wurden hier nicht dem Zufall überlassen. Der Wohn- und Essbereich öffnet sich großzügig nach außen – große Fensterflächen holen das Grün direkt in die Wohnung und schaffen eine Atmosphäre, die man sonst eher aus Häusern kennt. Die Übergänge sind fließend, die Räume wirken offen und gleichzeitig klar strukturiert.

Der überdachte Südbalkon ist dabei mehr als nur ein „Außenbereich“. Er wird schnell zum zweiten Wohnzimmer – mit Blick ins Grüne, ruhig gelegen und angenehm geschützt. Ein Ort für den ersten Kaffee am Morgen genauso wie für lange Abende draußen.

Die Wohnung bietet rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 4,5 Zimmer. Drei gut geschnittene Schlafzimmer schaffen Platz für Familie, Homeoffice oder individuelle Nutzung – ohne Kompromisse bei Stellfläche oder Raumwirkung. Zusätzlich befindet sich ein kleiner Abstellraum in der Wohnung.

2020 wurde die Wohnung umfassend modernisiert. Seitdem zeigt sie sich klar, hochwertig und angenehm zurückhaltend im Stil. Echtholz-Parkett im Wohnbereich, Feinputz an Wänden und Malervlies an den Decken, hochwertige Einbaumöbel, sowie eine stimmige Materialwahl sorgen für ein ruhiges, modernes Gesamtbild, das sich flexibel einrichten lässt. Zudem wurden alle Elektro- und Wasserleitungen in der Wohnung erneuert.

Die sehr ansprechende, moderne Küche begeistert mit stilvollem Design und hochwertigen Geräten sowie großzügigen Arbeitsflächen und viel Stauraum. Die Bäder – Tageslichtbad und separates Gäste-WC – wurden ebenfalls modernisiert und präsentieren sich hell, klar und zeitgemäß, inklusive Doppelwaschbecken,

Badewanne und bodengleicher Dusche.

Das Haus präsentiert sich sehr gepflegt und weiterentwickelt. Die zentrale Heizungsanlage (Gas) des Hauses wurde 2020 modernisiert. Zusätzlich wurde durch die Eigentümergemeinschaft die Möglichkeit für ein Balkonkraftwerk (ca. 2,0 kWp) beschlossen, das auf Kosten der Eigentümer dieses Jahr noch installiert werden soll – ein sinnvoller Schritt in Richtung Zukunft. Die PV-Module allerdings befinden sich nicht wie bei den meisten Häusern an den Balkongeländern, sondern werden professionell auf dem Dach installiert um maximal Effektiv zu arbeiten, das Gesamtbild allerdings stimmig zu halten.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein massiver Kellerraum – praktisch, großzügig und im Alltag ein echter Mehrwert.

**Objektnummer: 26079024DUP - 71701 Schwieberdingen**

## Ausstattung und Details

Sanierungen/Renovierungen:

2020:

Kessel und Brenner

Innenausbau

Erneuerung der Elektro- und Wasserleitungen

Elektrische Thermostate und Ventile zur Steuerung der Fußbodenheizung

2024:

Balkon

Highlights:

- \* Wände mit Feinputz und Decken mit Malervlies aus dem Jahr 2020\*
- \* Hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2020 \*
- \* Echtholz Parkettböden im Wohnbereich aus dem Jahr 2020 \*
- \* Tageslicht Bad und Gäste-WC, 2020 komplett saniert \*
- \* Balkonkraftwerk auf dem Dach 2,0 kWp mit Verkabelung zum Balkon, geplant für 2026 \*
- \* Zentrale Lage \*
- \* Tiefgaragenstellplatz inklusive \*
- \* Blick ins Grüne \*
- \* Großer, überdachter Südbalkon \*
- \* Toller Grundriss \*
- \* Hochwertige Einbaumöbel \*
- \* Großer Kellerraum (massiv) \*

**Objektnummer: 26079024DUP - 71701 Schwieberdingen**

## Alles zum Standort

Schwieberdingen besticht als familienfreundliche Gemeinde im reizvollen Ludwigsburger Umland durch eine harmonische Verbindung von ländlicher Ruhe und urbaner Nähe. Die exzellente Infrastruktur mit direkter Anbindung an Stuttgart sowie die Nähe zu bedeutenden Wirtschaftszentren wie Porsche und Bosch schaffen eine stabile und zukunftsorientierte Lebensqualität. Hier genießen Familien ein sicheres Umfeld mit einer lebendigen Gemeinschaft und vielfältigen Wohnangeboten, die von modernen Neubauprojekten bis hin zu exklusiven Penthousewohnungen reichen – ideal für ein behagliches und zugleich anspruchsvolles Wohnen.

Die unmittelbare Umgebung von Schwieberdingen bietet jungen Familien ein besonders einladendes Wohnumfeld. Zahlreiche Spielplätze und grüne Parks laden zu unbeschwerten Stunden im Freien ein, während kulturelle Treffpunkte wie das Bürgerhaus mit seinem vielseitigen Veranstaltungsprogramm das Gemeinschaftsleben bereichern. Die Nähe zum Treffpunkt Bruckmühle, nur eine Minute zu Fuß entfernt, sowie die fußläufig erreichbaren Sport- und Freizeitmöglichkeiten fördern eine aktive und gesunde Lebensweise für Groß und Klein.

Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv: Kindergärten wie die Kita Herrenwiesenweg sind nur eine Minute zu Fuß erreichbar, und verschiedene Grund- sowie weiterführende Schulen, darunter die renommierte Hermann-Butzer-Schule, liegen in einem Umkreis von fünf bis sechs Gehminuten. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Zudem gewährleisten nahegelegene Apotheken und Ärzte, wie die Central-Apotheke und die Praxis Dr. med. Marion Mai, eine schnelle medizinische Versorgung. Der REWE-Supermarkt in sieben Minuten Fußweg sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten sind

bequem erreichbar und runden das komfortable Angebot ab. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Busstationen in zwei bis vier Minuten Fußweg sowie dem Bahnhof Schwieberdingen in acht Minuten Fußweg garantiert eine flexible Mobilität für die gesamte Familie.

In Schwieberdingen finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern eine lebendige Gemeinschaft mit einer sicheren und förderlichen Umgebung, die Raum für Wachstum, Geborgenheit und gemeinsame Zukunftspläne bietet. Diese Lage vereint Lebensqualität und praktische Vorteile auf ideale Weise – ein Ort, an dem Familien sich rundum wohlfühlen können.

**Objektnummer: 26079024DUP - 71701 Schwieberdingen**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26079024DUP - 71701 Schwieberdingen**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Koltz

---

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg

Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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