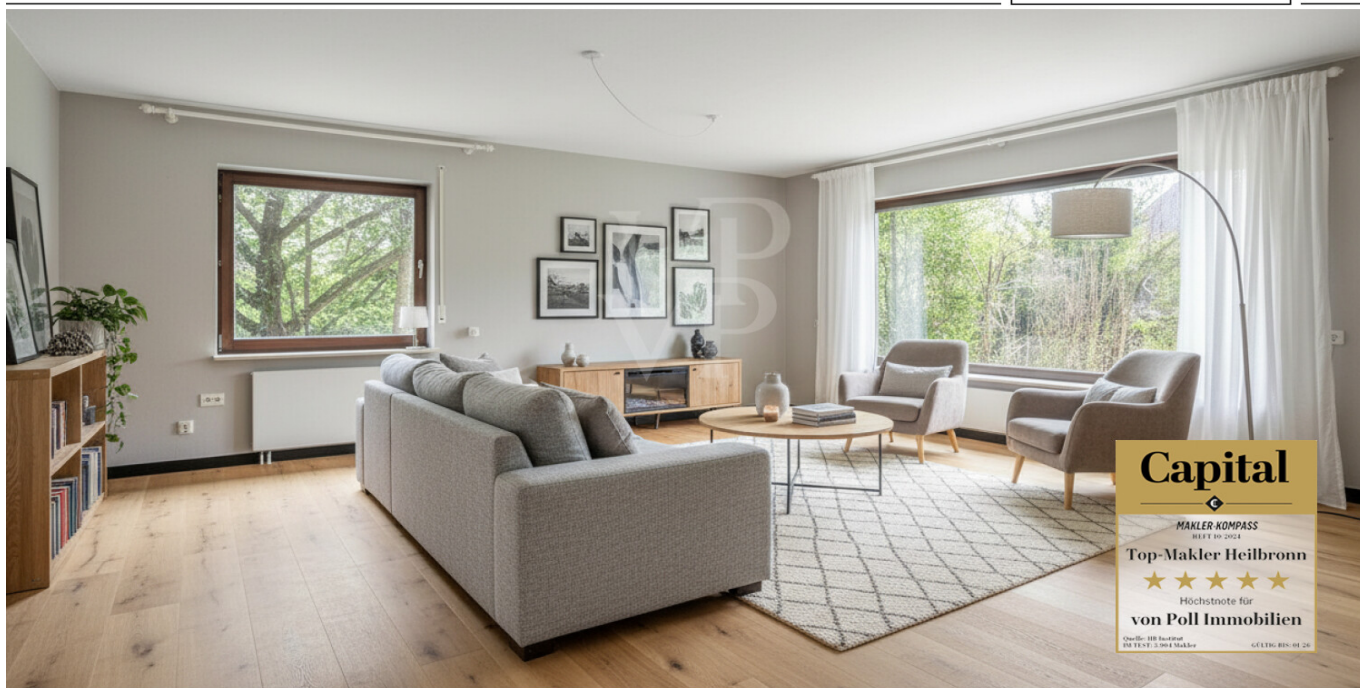


Schwaigern

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

Objektnummer: 25188210



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

KAUFPREIS: 544.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144,12 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 626 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25188210 - 74193 Schwaigern

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

Objektnummer: 25188210 - 74193 Schwaigern

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25188210                  |
| Wohnfläche   | ca. 144,12 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1975                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage                |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 544.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | 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: 25188210 - 74193 Schwaigern

## Auf einen Blick: Energiedaten

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



Objektnummer: 25188210 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188210 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188210 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188210 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188210 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188210 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188210 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188210 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188210 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188210 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188210 - 74193 Schwaigern

## Die Immobilie

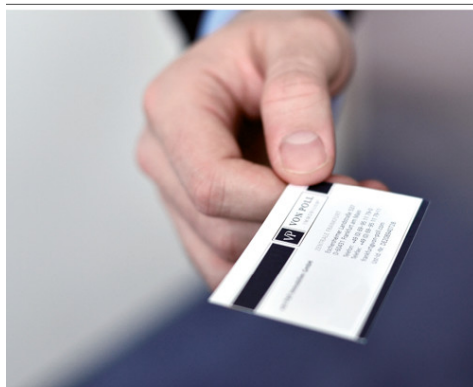




**Objektnummer: 25188210 - 74193 Schwaigern**

# 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®)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD™

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




**von Poll Immobilien**  
 Ihr Makler  
 in 10245 Berlin-Pankow    030 7634 901-1024

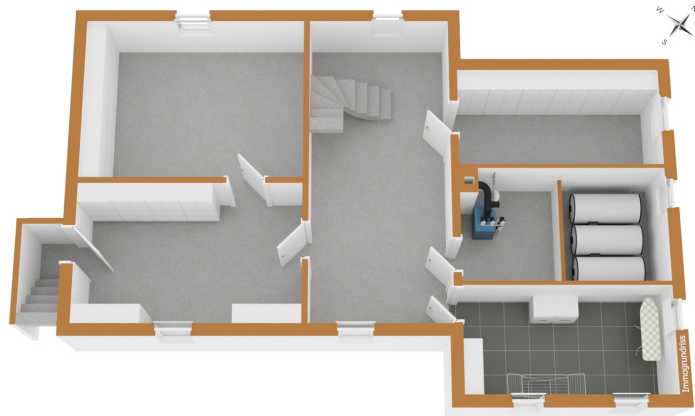
# Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

**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: 25188210 - 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: 25188210 - 74193 Schwaigern

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 144 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 626 m<sup>2</sup> ein Höchstmaß an Wohnkomfort sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Paare mit Raumbedarf. Das Objekt befindet sich in ruhiger Sackgassenlage, die durch ein familienfreundliches und angenehmes Wohnumfeld überzeugt.

Das Haus verfügt über fünf Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige Wohnzimmer mit einem direkten Zugang zur Terrasse und in den Gartenbereich. Die Küche ist mit einer praktischen Speisekammer ausgestattet und schafft kurze Wege für die täglichen Abläufe. Zwei Bäder sowie ein zusätzliches Gäste-WC sind auf die Bedürfnisse größerer Familien zugeschnitten und ermöglichen einen stressfreien Tagesablauf.

Barrierefreiheit auf der Wohnebene erleichtert den Zugang und bietet besonderen Komfort für alle Altersgruppen. Im Untergeschoss stehen neben einem geräumigen Hobbykeller eine Werkstatt sowie eine hauseigene Sauna mit angeschlossener Dusche zur Verfügung – ideale Voraussetzungen für Freizeitbeschäftigungen und Entspannung in den eigenen vier Wänden.

Das Wohnumfeld zeichnet sich durch viel Ruhe und Privatsphäre aus, da sich das Objekt am Ende einer wenig frequentierten Sackgasse befindet. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote befinden sich in angenehmer Reichweite und unterstreichen die Alltagstauglichkeit dieser Lage.

Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus mit 6 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmern, 2 Bädern, einem Gäste-WC sowie vielfältigen Nebenräumen und Außenbereichen ideale Voraussetzungen für komfortables und vielseitiges Wohnen. Die gepflegte Ausstattung und die attraktive, ruhige Lage bieten beste Voraussetzungen für Ihr neues Zuhause.

Sie haben Interesse an diesem Haus und möchten sich persönlich überzeugen? Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin und stehen Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.



Objektnummer: 25188210 - 74193 Schwaigern

## Ausstattung und Details

- Garten und Terrasse in Südausrichtung
- Sehr ruhig gelegen (Sackgasse)
- 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: 25188210 - 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: 25188210 - 74193 Schwaigern

## Sonstige Angaben

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: 25188210 - 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)