

Schwaigern

Charming two-family house with 8 rooms, garden & garage – space for two generations

Property ID: 25188098



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 430.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 475 m²

Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

At a glance

Property ID	25188098	Purchase Price	430.000 EUR
Living Space	ca. 160 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	8	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1963		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	225.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	09.05.2031	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

The property



Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

The property



Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

The property



Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

The property



Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

The property



Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

The property



Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

The property



Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

The property



Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

The property



Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

The property



Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

The property



Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

The property



Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

The property



Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

The property



Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

The property

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 IN THE WORLD®

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN



Höchstnote für
von Poll Immobilien

IMMOBILIEN
HEILBRONN

TOP-MAKLER

2019

2018

2017

2016

2015

2014

2013

2012

2011

2010

2009

2008

2007

2006

2005

2004

2003

2002

2001

2000

1999

1998

1997

1996

1995

1994

1993

1992

1991

1990

1989

1988

1987

1986

1985

1984

1983

1982

1981

1980

1979

1978

1977

1976

1975

1974

1973

1972

1971

1970

1969

1968

1967

1966

1965

1964

1963

1962

1961

1960

1959

1958

1957

1956

1955

1954

1953

1952

1951

1950

1949

1948

1947

1946

1945

1944

1943

1942

1941

1940

1939

1938

1937

1936

1935

1934

1933

1932

1931

1930

1929

1928

1927

1926

1925

1924

1923

1922

1921

1920

1919

1918

1917

1916

1915

1914

1913

1912

1911

1910

1909

1908

1907

1906

1905

1904

1903

1902

1901

1900

1899

1898

1897

1896

1895

1894

1893

1892

1891

1890

1889

1888

1887

1886

1885

1884

1883

1882

1881

1880

1879

1878

1877

1876

1875

1874

1873

1872

1871

1870

1869

1868

1867

1866

1865

1864

1863

1862

1861

1860

1859

1858

1857

1856

1855

1854

1853

1852

1851

1850

1849

1848

1847

1846

1845

1844

1843

1842

1841

1840

1839

1838

1837

1836

1835

1834

1833

1832

1831

1830

1829

1828

1827

1826

1825

1824

1823

1822

1821

1820

1819

1818

1817

1816

1815

1814

1813

1812

1811

1810

1809

1808

1807

1806

1805

1804

1803

1802

1801

1800

1799

1798

1797

1796

1795

1794

1793

1792

1791

1790

1789

1788

1787

1786

1785

1784

1783

1782

1781

1780

1779

1778

1777

1776

1775

1774

1773

1772

1771

1770

1769

1768

1767

1766

1765

1764

1763

1762

1761

1760

1759

1758

1757

1756

1755

1754

1753

1752

1751

1750

1749

1748

1747

1746

1745

1744

1743

1742

1741

1740

1739

1738

1737

1736

1735

1734

1733

1732

1731

1730

1729

1728

1727

1726

1725

1724

1723

1722

1721

1720

1719

1718

1717

1716

1715

1714

1713

1712

1711

1710

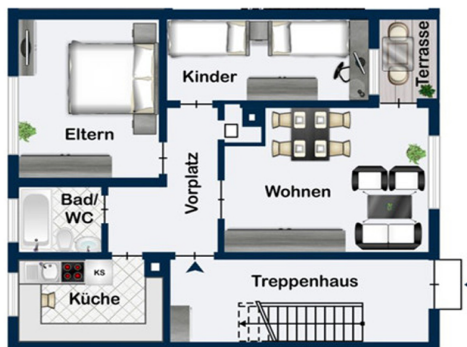
1709

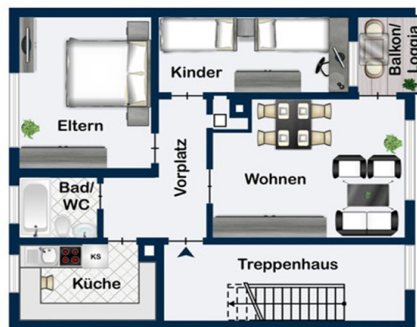
1708

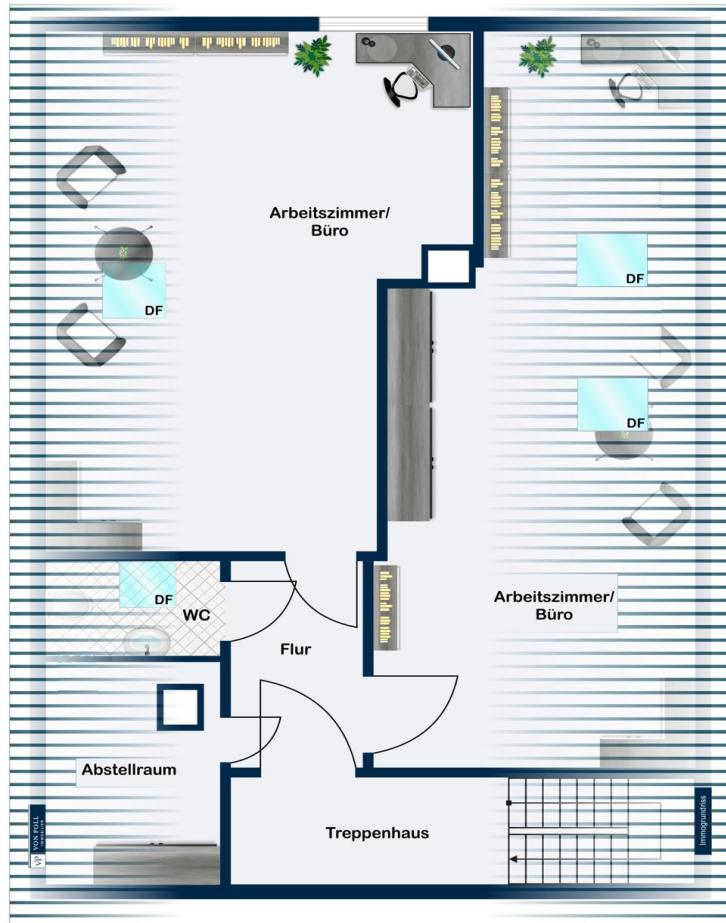
Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

A first impression

This well-maintained semi-detached house, including a converted attic, boasts approximately 160 m² of living space on a roughly 475 m² plot and offers excellent potential for two families or multi-generational living. The property spans three levels and is currently divided into two independent apartments and a converted attic with two additional children's or teenagers' rooms. The owner occupies the upper floor. In total, there are eight rooms available, including six bedrooms that can be flexibly used as bedrooms, offices, or guest rooms. The layout is equally suitable for larger families and multi-generational living. The ground floor welcomes you with an inviting hallway, from which all rooms are easily accessible. The kitchen, with natural light and facing the garden, offers ample space for cooking together. The adjacent living room opens onto the south-facing terrace, which promises plenty of natural light. The ground floor also includes two bedrooms and a bathroom flooded with natural light. The upper floor offers a similar layout with a living room, bedrooms, kitchen, and bathroom. Here, too, a balcony offers pleasant outdoor living space. Both floors feature generous windows that provide plenty of natural light. All windows were replaced with high-quality PVC windows in 2000 and 2001. The central heating system was also installed in 2001 and, together with the renewed water pipes in the basement (2010), ensures a good technical standard. A highlight is the attractive garden with its view, offering ample space for leisure, play, and relaxation. The front garden offers plenty of greenery and design possibilities, including the option of adding another parking space. The garage is equipped with an electric sectional door (2017) and provides direct access to the garden. Further features include a spacious basement offering diverse storage options, as well as two bathrooms with natural light and an additional WC in the attic. The recent interior repainting (2022) gives the house a fresh and well-maintained appearance. This property is suitable for families as well as multi-generational living. Feel free to arrange a viewing appointment and see for yourself the many possibilities this house offers.

Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

Details of amenities

- Zwei autarke Wohnungen + ausgebautes Dachgeschoss mit zwei Kinder-/Jugendzimmern
- Perfekt für zwei Familien / Mehrgenerationenwohnen
- Schöner Garten mit Aussicht
- Vorgarten
- Garage (elektrisches Garagentor + Zugang Garten) mit Stellplatz (weiterer möglicher Stellplatz direkt vor dem Haus)
- Balkon + Terrasse
- Großer Kellerbereich
- 2x Tageslichtbäder + weiteres WC im Dachgeschoss

Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

All about the location

Die Stadt Schwaigern liegt im Westen des Landkreises Heilbronn in Baden-Württemberg, am Nordrand des Heuchelbergs und im Tal der Lein, einem linken Nebenfluss des Neckars.

Schwaigern besteht aus der Kernstadt sowie den Stadtteilen Massenbach, Niederhofen und Stetten am Heuchelberg.

Die Gesamt-einwohnerzahl beträgt (Stand November 2024) 11.901 Einwohner, wobei die Kernstadt selbst ca. 6.785 Einwohner zählt.

Schwaigern profitiert von einer guten Infrastruktur, einem regen kulturellen Leben, modernen Arbeitsmöglichkeiten und traditionellem Weinbau in der Region.

Die Anbindung an größere Zentren ist solide: Die Stadt gehört zur Region Heilbronn-Franken, und durch die Nähe zu Heilbronn bestehen Routineverbindungen und Pendel-möglichkeiten.

Die Adresse befindet sich innerhalb des Wohngebiets direkt in Schwaigern. Von hier aus sind in fußläufiger oder kurzer Fahrdistanz Einrichtungen des täglichen Bedarfs zu erreichen – rund 90 Meter entfernt – erreicht man den Bahnhof Schwaigern Ost, der eine direkte Verbindung nach Heilbronn und Karlsruhe bietet. Für Einkäufe des täglichen Bedarfs liegt ein Kaufland-Supermarkt an der Heilbronner Straße in nur etwa 350 Metern Entfernung. Ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar sind eine Bäckerei (ca. 330 m) und ein städtischer Kindergarten (ca. 520 m).

Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist günstig: Straßenzugänge führen ins Stadtzentrum und in die Umgebung, wodurch eine gute Erreichbarkeit gewährleistet ist.

Das Wohnumfeld ist überwiegend geprägt von Wohnbebauung, mit moderatem Verkehr und relativer Ruhe – ideal für eine familienfreundliche Wohnlage.

Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.5.2031.

Endenergiebedarf beträgt 225.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com