

Schwaigern

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

Property ID: 25188098



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

**PURCHASE PRICE: 430.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 475 m<sup>2</sup>**

**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 m <sup>2</sup>	House	Two-family house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8	Modernisation / Refurbishment	2022
Bedrooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1963	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
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/m <sup>2</sup> a
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](http://www.von-poll.com)



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

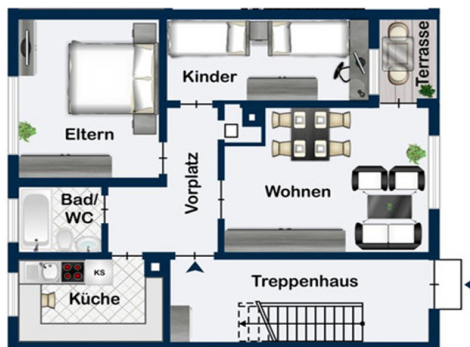
T.: 07131 - 12 32 46 0

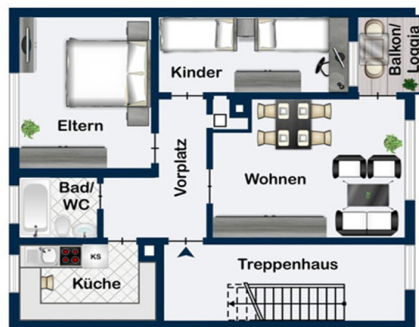
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

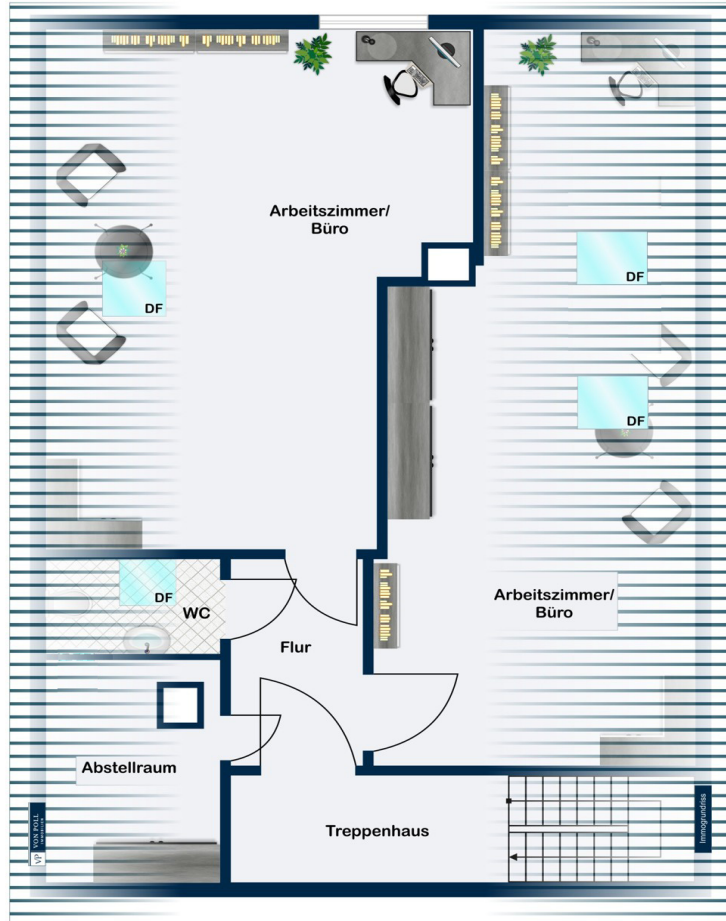
Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

## 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 m<sup>2</sup> of living space on a roughly 475 m<sup>2</sup> 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 + ausgebauten 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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:heilbronn@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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