

Schwaigern

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

Property ID: 26188065



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

**PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 144,12 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 626 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26188065 - 74193 Schwaigern**

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

Property ID: 26188065 - 74193 Schwaigern

## At a glance

Property ID	26188065	Purchase Price	495.000 EUR
Living Space	ca. 144,12 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	1994
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1975		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26188065 - 74193 Schwaigern

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	223.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.04.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 26188065 - 74193 Schwaigern

## The property



**Capital**

MAKLER & TRASS  
BREMSEN  
Top-Makler Heilbronn  
★★★★★  
Mitglied im Netzwerk  
von Poll Immobilien

Heilbronn, 74193 Schwaigern  
Tel: 07141 123456789  
Fax: 07141 987654321

Property ID: 26188065 - 74193 Schwaigern

## The property



Property ID: 26188065 - 74193 Schwaigern

## The property



Property ID: 26188065 - 74193 Schwaigern

## The property



Property ID: 26188065 - 74193 Schwaigern

## The property



Property ID: 26188065 - 74193 Schwaigern

## The property



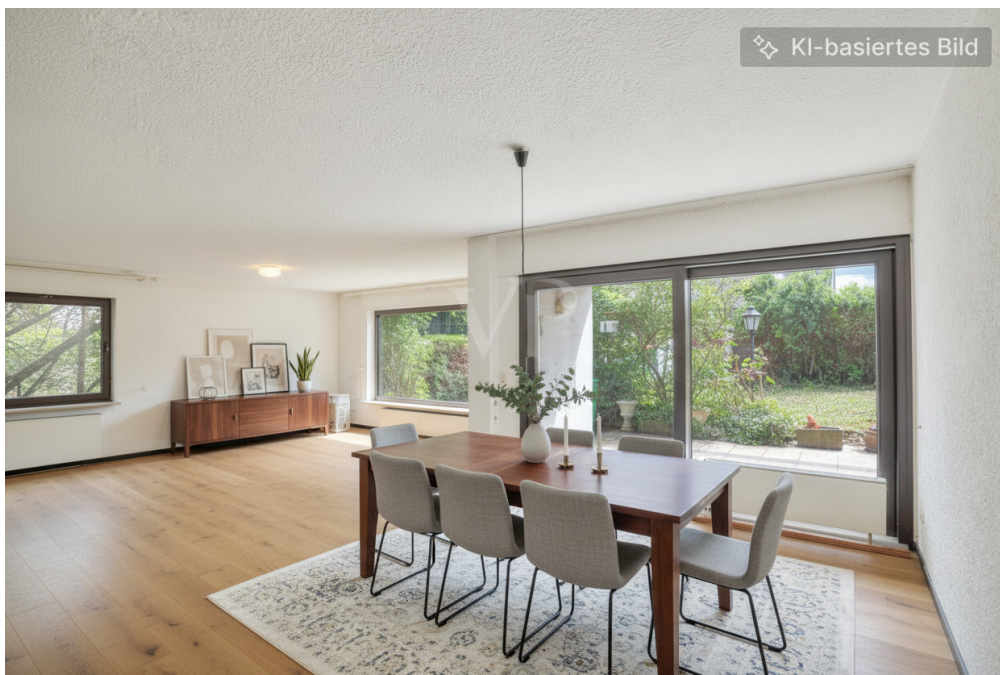
Property ID: 26188065 - 74193 Schwaigern

## The property



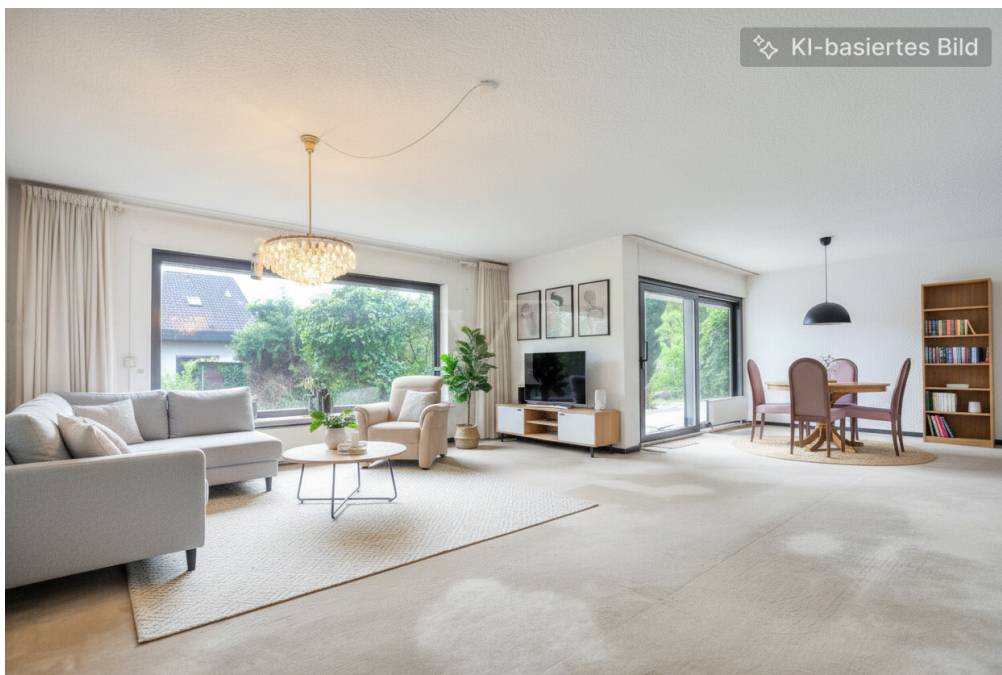
Property ID: 26188065 - 74193 Schwaigern

## The property



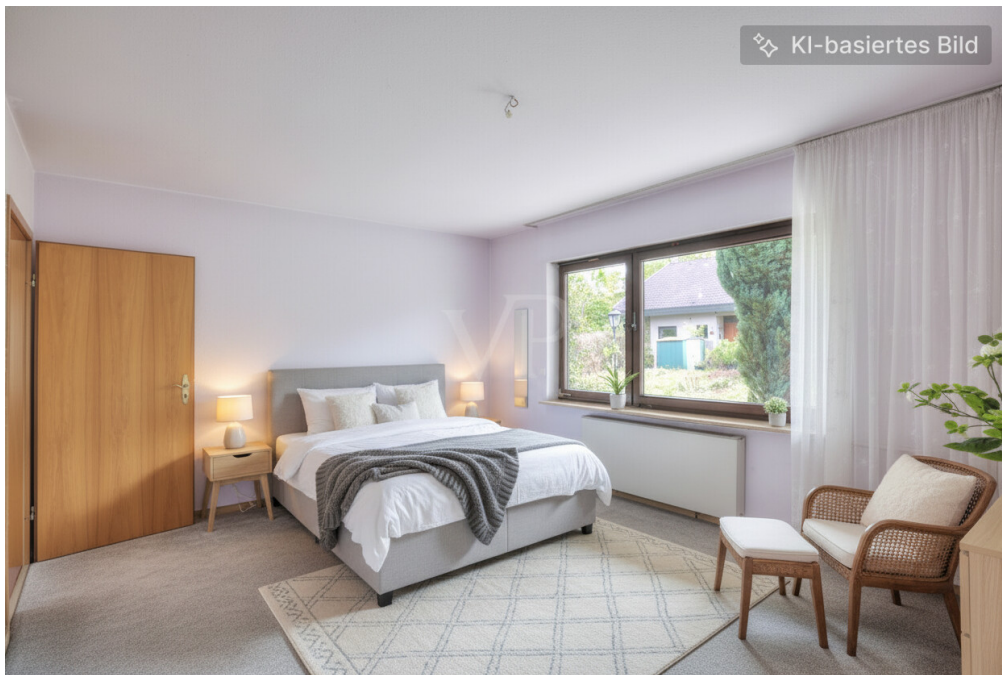
Property ID: 26188065 - 74193 Schwaigern

## The property



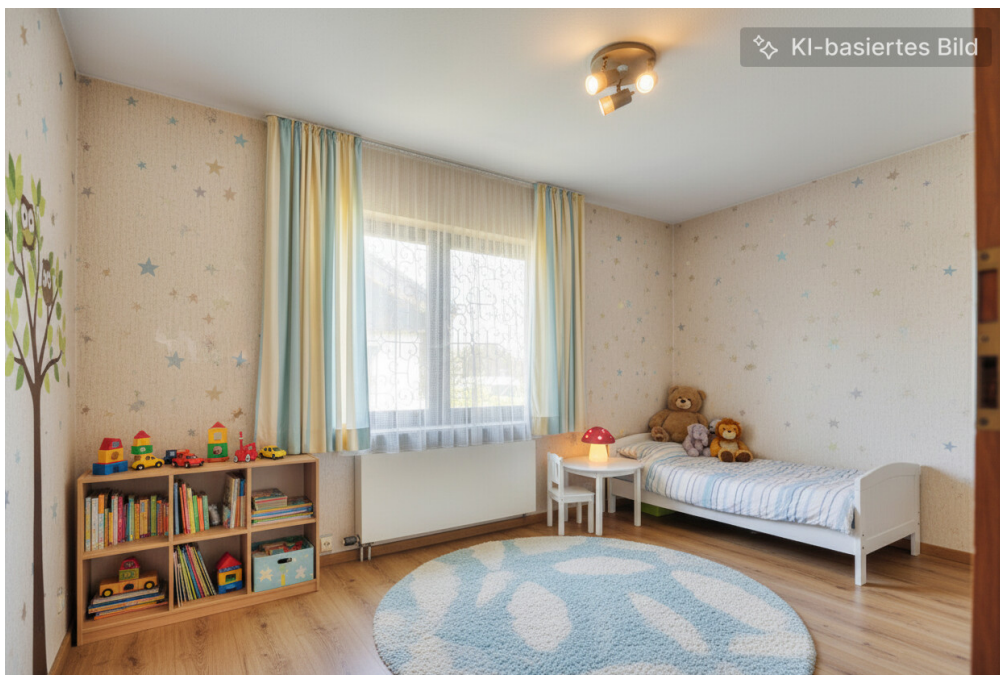
Property ID: 26188065 - 74193 Schwaigern

## The property



Property ID: 26188065 - 74193 Schwaigern

## The property



Property ID: 26188065 - 74193 Schwaigern

## The property



Property ID: 26188065 - 74193 Schwaigern

## The property



Property ID: 26188065 - 74193 Schwaigern

## The property



Property ID: 26188065 - 74193 Schwaigern

## The property



Property ID: 26188065 - 74193 Schwaigern

## The property



Property ID: 26188065 - 74193 Schwaigern

## The property



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®)

Property ID: 26188065 - 74193 Schwaigern

## The property



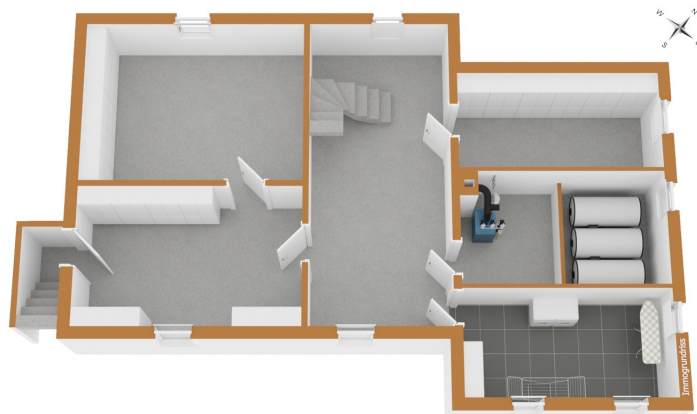
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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)

Property ID: 26188065 - 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: 26188065 - 74193 Schwaigern**

## A first impression

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.**

**Property ID: 26188065 - 74193 Schwaigern**

## **Details of amenities**

- 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

**Property ID: 26188065 - 74193 Schwaigern**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 26188065 - 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)**