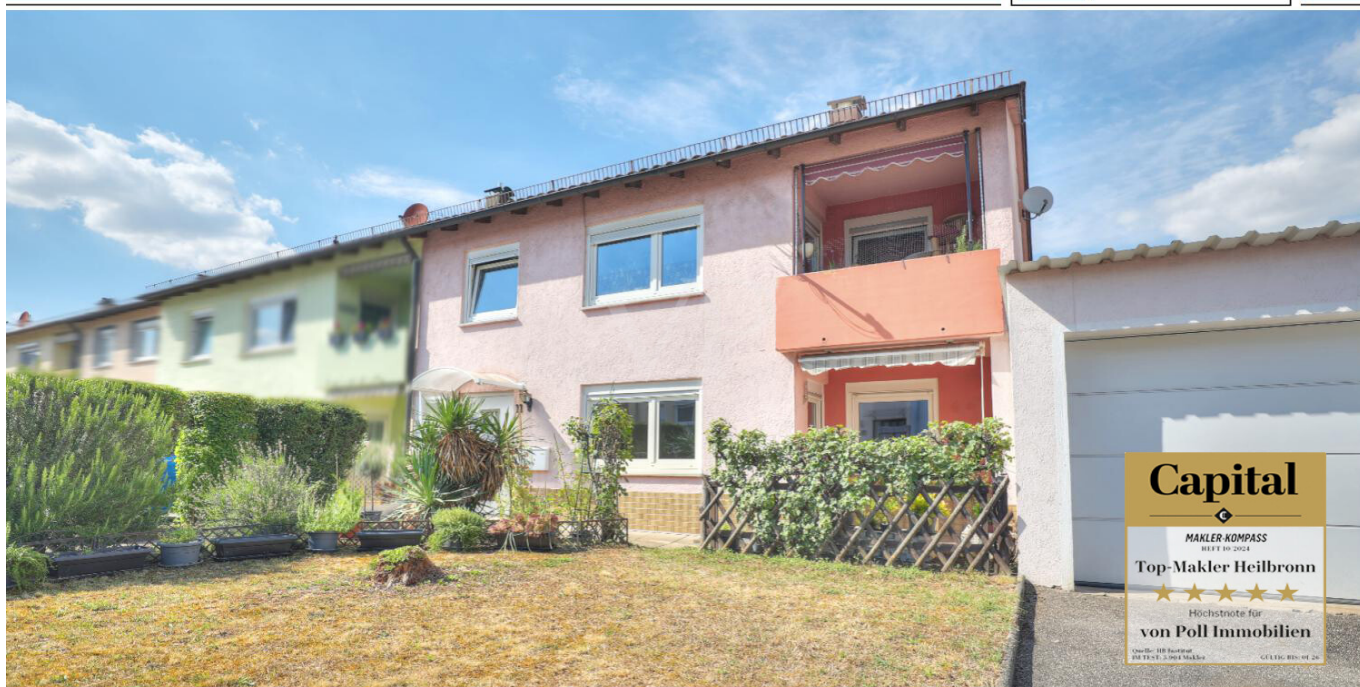


Schwaigern

## Encantadora casa de dos familias con 8 habitaciones, jardín y garaje: espacio para dos generaciones.

Número de propiedad: 25188098



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

PRECIO DE COMPRA: 430.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 475 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25188098 - 74193 Schwaigern**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25188098 - 74193 Schwaigern

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25188098          |
| Superficie habitable | ca. 160 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 8                 |
| Dormitorios          | 6                 |
| Baños                | 2                 |
| Año de construcción  | 1963              |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje        |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 430.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                           |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2022                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón               |

Número de propiedad: 25188098 - 74193 Schwaigern

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 09.05.2031          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 225.90 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2001                   |

Número de propiedad: 25188098 - 74193 Schwaigern

## La propiedad



Número de propiedad: 25188098 - 74193 Schwaigern

## La propiedad



Número de propiedad: 25188098 - 74193 Schwaigern

## La propiedad



Número de propiedad: 25188098 - 74193 Schwaigern

## La propiedad



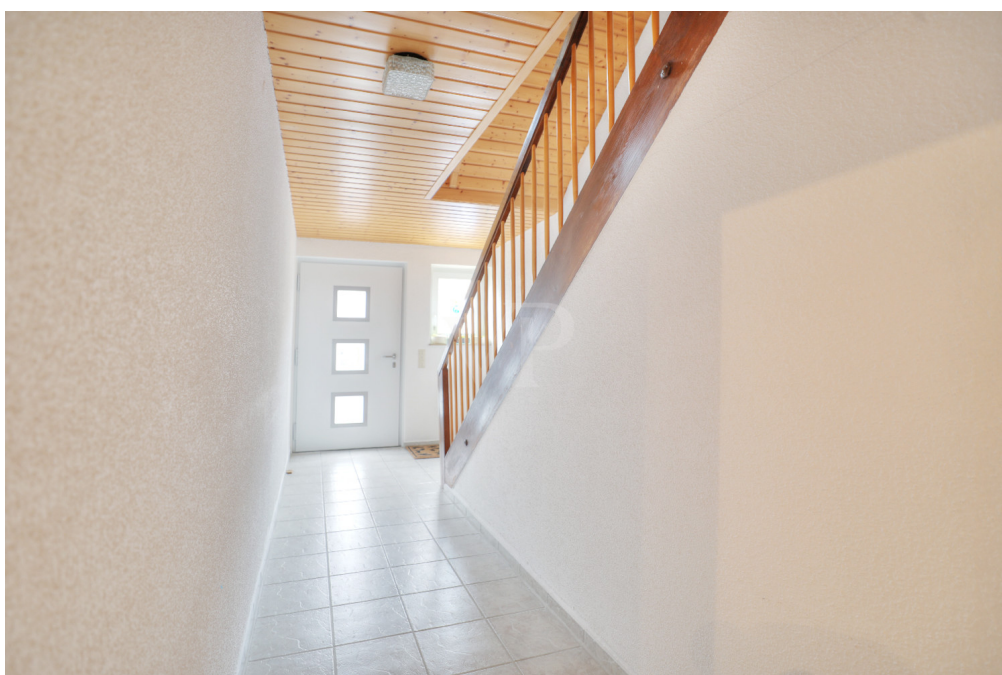
Número de propiedad: 25188098 - 74193 Schwaigern

## La propiedad



Número de propiedad: 25188098 - 74193 Schwaigern

## La propiedad



Número de propiedad: 25188098 - 74193 Schwaigern

## La propiedad



Número de propiedad: 25188098 - 74193 Schwaigern

## La propiedad



Número de propiedad: 25188098 - 74193 Schwaigern

## La propiedad



Número de propiedad: 25188098 - 74193 Schwaigern

## La propiedad



Número de propiedad: 25188098 - 74193 Schwaigern

## La propiedad



Número de propiedad: 25188098 - 74193 Schwaigern

## La propiedad



Número de propiedad: 25188098 - 74193 Schwaigern

## La propiedad



Número de propiedad: 25188098 - 74193 Schwaigern

## La propiedad



Número de propiedad: 25188098 - 74193 Schwaigern

## La propiedad

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



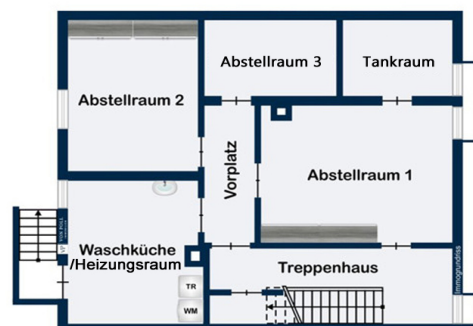
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

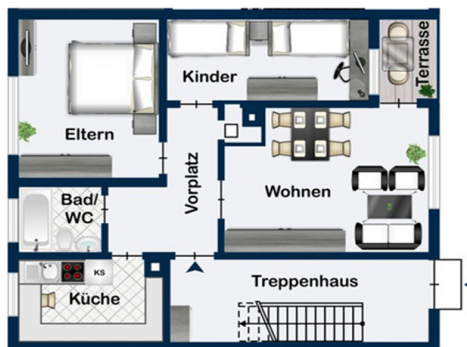
T.: 07131 - 12 32 46 0

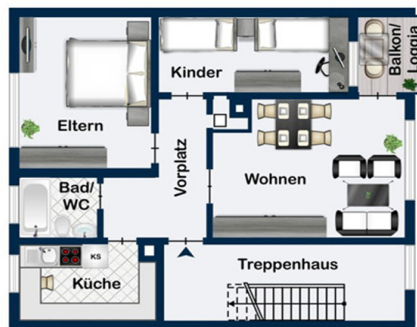
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

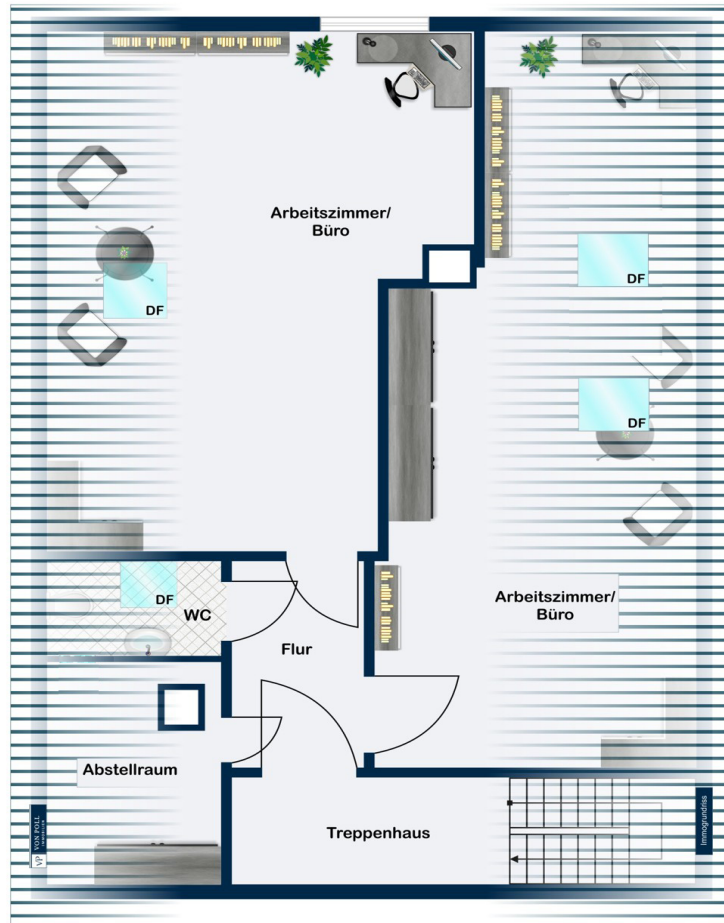
Número de propiedad: 25188098 - 74193 Schwaigern

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25188098 - 74193 Schwaigern**

## Una primera impresión

Esta casa adosada, bien cuidada y con un ático reformado, cuenta con aproximadamente 160 m<sup>2</sup> de superficie habitable en una parcela de aproximadamente 475 m<sup>2</sup> y ofrece un excelente potencial para dos familias o para una convivencia multigeneracional. La propiedad se distribuye en tres plantas y actualmente se divide en dos apartamentos independientes y un ático reformado con dos habitaciones adicionales para niños o adolescentes. El propietario ocupa la planta superior. En total, hay ocho habitaciones disponibles, incluyendo seis dormitorios que pueden utilizarse flexiblemente como dormitorios, despachos o habitaciones de invitados. La distribución es ideal tanto para familias numerosas como para convivencia multigeneracional. La planta baja le da la bienvenida con un acogedor recibidor, desde el que se accede fácilmente a todas las estancias. La cocina, con luz natural y orientada al jardín, ofrece amplio espacio para cocinar juntos. El salón contiguo da a la terraza orientada al sur, que promete abundante luz natural. La planta baja también cuenta con dos dormitorios y un baño con abundante luz natural. La planta superior ofrece una distribución similar con salón, dormitorios, cocina y baño. Aquí también, un balcón ofrece un agradable espacio exterior. Ambas plantas cuentan con amplios ventanales que proporcionan abundante luz natural. Todas las ventanas se sustituyeron por ventanas de PVC de alta calidad en 2000 y 2001. El sistema de calefacción central también se instaló en 2001 y, junto con la renovación de las tuberías de agua en el sótano (2010), garantiza un buen nivel técnico. Destaca el atractivo jardín con vistas, que ofrece amplio espacio para el ocio, el juego y la relajación. El jardín delantero ofrece abundante vegetación y posibilidades de diseño, incluyendo la posibilidad de añadir otra plaza de aparcamiento. El garaje está equipado con una puerta seccional eléctrica (2017) y ofrece acceso directo al jardín. Otras características incluyen un espacioso sótano con diversas opciones de almacenamiento, así como dos baños con luz natural y un aseo adicional en el ático. La reciente pintura interior (2022) le da a la casa un aspecto fresco y cuidado. Esta propiedad es ideal tanto para familias como para vivir con varias generaciones. No dude en concertar una visita y comprobar por sí mismo las numerosas posibilidades que ofrece esta casa.

**Número de propiedad: 25188098 - 74193 Schwaigern**

## **Detalles de los servicios**

- **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**

**Número de propiedad: 25188098 - 74193 Schwaigern**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25188098 - 74193 Schwaigern**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25188098 - 74193 Schwaigern**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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