

Schwaigern

Familienidylle in ruhiger Lage – Großzügiges Zuhause mit Sonnengarten in Schwaigern

CODE DU BIEN: 26188065



www.von-poll.com

**PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 144,12 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 626 m²**

CODE DU BIEN: 26188065 - 74193 Schwaigern

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26188065 - 74193 Schwaigern

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26188065	Prix d'achat	495.000 EUR
Surface habitable	ca. 144,12 m²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	1994
Chambres à coucher	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	1975		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 26188065 - 74193 Schwaigern

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	223.50 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.04.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 26188065 - 74193 Schwaigern

La propriété



CODE DU BIEN: 26188065 - 74193 Schwaigern

La propriété



CODE DU BIEN: 26188065 - 74193 Schwaigern

La propriété



CODE DU BIEN: 26188065 - 74193 Schwaigern

La propriété



CODE DU BIEN: 26188065 - 74193 Schwaigern

La propriété



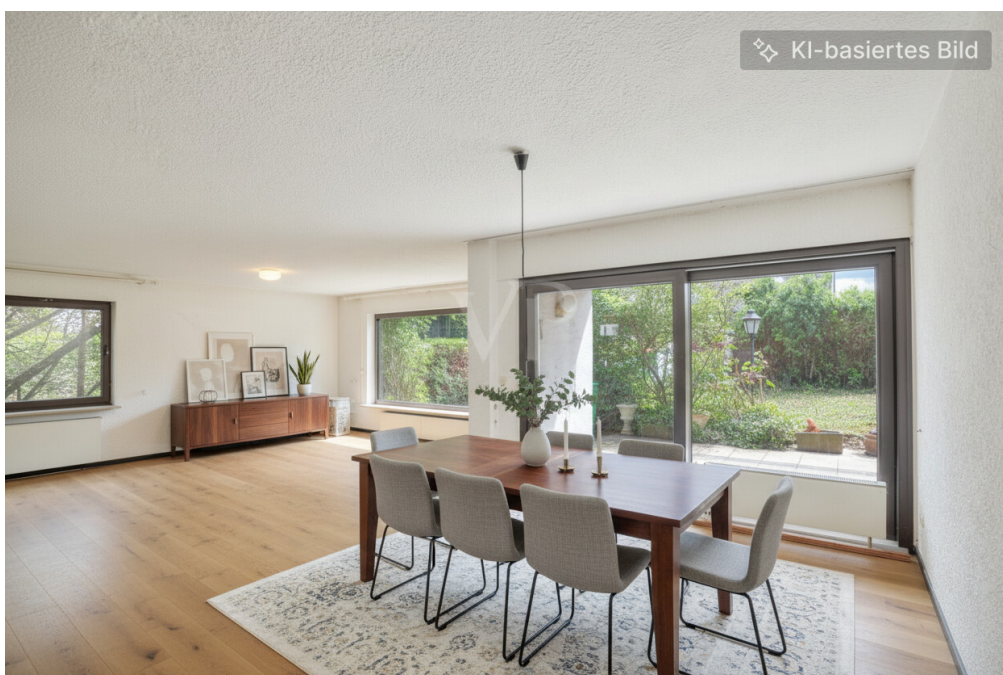
CODE DU BIEN: 26188065 - 74193 Schwaigern

La propriété



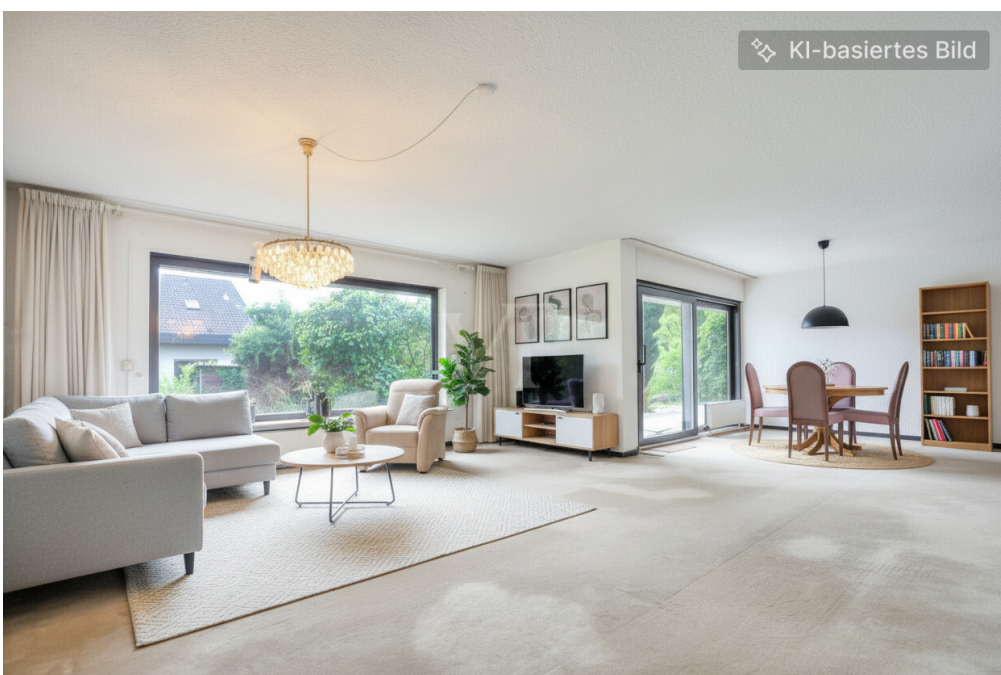
CODE DU BIEN: 26188065 - 74193 Schwaigern

La propriété



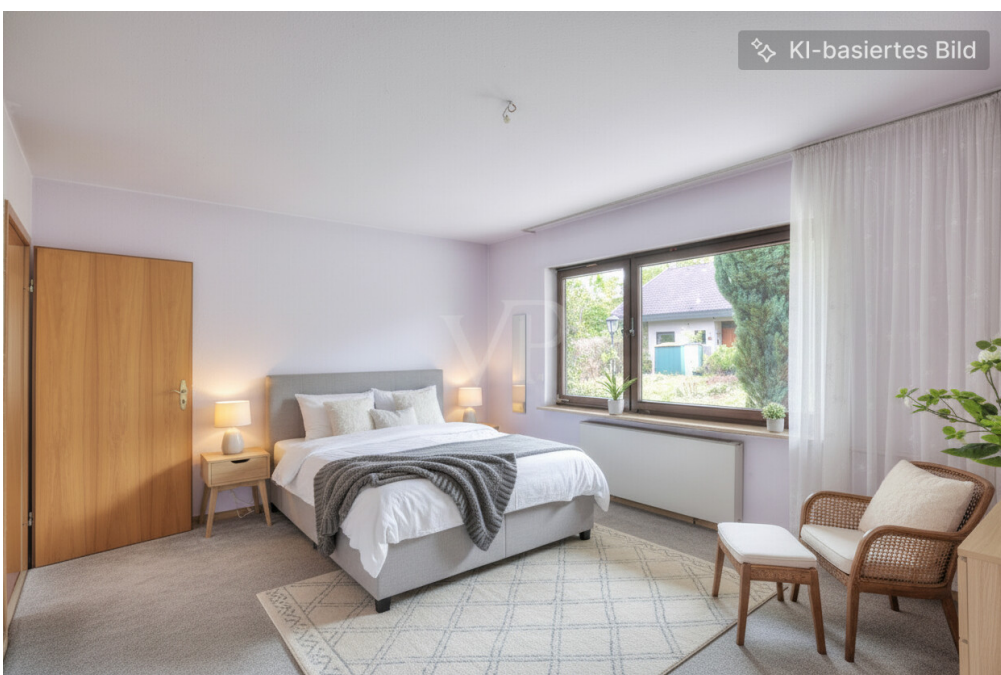
CODE DU BIEN: 26188065 - 74193 Schwaigern

La propriété



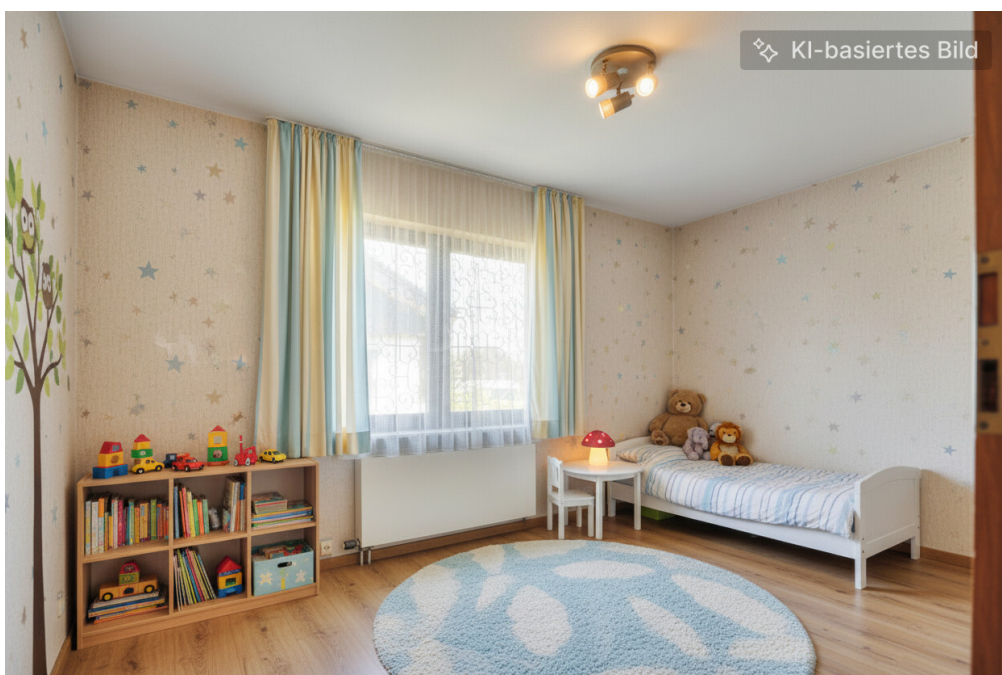
CODE DU BIEN: 26188065 - 74193 Schwaigern

La propriété



CODE DU BIEN: 26188065 - 74193 Schwaigern

La propriété



CODE DU BIEN: 26188065 - 74193 Schwaigern

La propriété



CODE DU BIEN: 26188065 - 74193 Schwaigern

La propriété



CODE DU BIEN: 26188065 - 74193 Schwaigern

La propriété



CODE DU BIEN: 26188065 - 74193 Schwaigern

La propriété



CODE DU BIEN: 26188065 - 74193 Schwaigern

La propriété



CODE DU BIEN: 26188065 - 74193 Schwaigern

La propriété



CODE DU BIEN: 26188065 - 74193 Schwaigern

La propriété

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



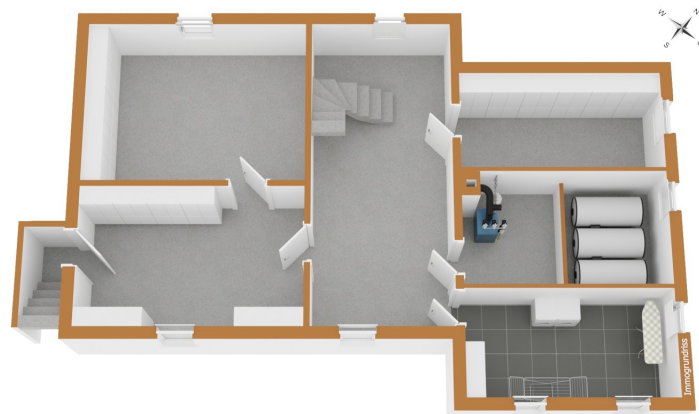
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

CODE DU BIEN: 26188065 - 74193 Schwaigern

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26188065 - 74193 Schwaigern

Une première impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus wurde 1975 auf einem ca. 626 m² großen Grundstück in einer ruhigen Lage von Schwaigern errichtet. Mit einer Wohnfläche von ca. 144 m² 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 26188065 - 74193 Schwaigern

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 26188065 - 74193 Schwaigern

Tout sur l'emplacement

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 Ort 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.

CODE DU BIEN: 26188065 - 74193 Schwaigern

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com