

Schwaigern

?????????? ??????? ?????????? ?? 8 ????????,
????? ??? ???????? – ?????? ??? ?????? ???????

????????? ??????????: 25188098



www.von-poll.com

???? ??????: 430.000 EUR • ??????: ca. 160 m² • ?????: 8 • ?????? ????: 475 m²

??????? ?????????: 25188098 - 74193 Schwaigern

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25188098 - 74193 Schwaigern

?? ??? ??????

???????? ??????????	25188098	????? ???????	430.000 EUR
????????????	ca. 160 m²	????????????	Käuferprovision
????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	8		MwSt.) des
???????????? ???	6		beurkundeten
??????????		????? ??????????????	Kaufpreises
??????????	2	????? ??????????????	2022
????? ??????????????	1963	????????	???????
????? ??????????????	1 x ??????	?????????????	
		???????	?????????, WC
			?????????????, ??????,
			?????????

???????? ?????????: 25188098 - 74193 Schwaigern

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	?????	????????? ??????? ????????????	225.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	09.05.2031	???????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2001

???????? ?????: 25188098 - 74193 Schwaigern

?? ???????



???????? ??????????: 25188098 - 74193 Schwaigern

?? ?????????



???????? ??????????: 25188098 - 74193 Schwaigern

?? ?????????



???????? ??????????: 25188098 - 74193 Schwaigern

?? ?????????



???????? ??????????: 25188098 - 74193 Schwaigern

?? ?????????



???????? ?????????: 25188098 - 74193 Schwaigern

?? ????????



???????? ?????????: 25188098 - 74193 Schwaigern

?? ?????????



???????? ??????????: 25188098 - 74193 Schwaigern

?? ?????????



???????? ?????????: 25188098 - 74193 Schwaigern

?? ?????????



???????? ??????????: 25188098 - 74193 Schwaigern

?? ?????????



???????? ??????????: 25188098 - 74193 Schwaigern

?? ?????????



???????? ?????: 25188098 - 74193 Schwaigern

?? ???????



???????? ?????????: 25188098 - 74193 Schwaigern

?? ?????????



???????? ?????????: 25188098 - 74193 Schwaigern

?? ?????????





VON POLL
REAL ESTATE

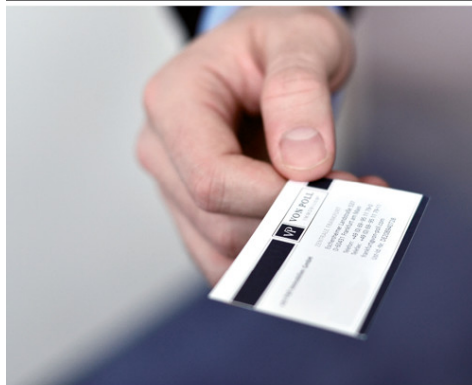
??????? ?????????: 25188098 - 74193 Schwaigern

?? ????????

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.

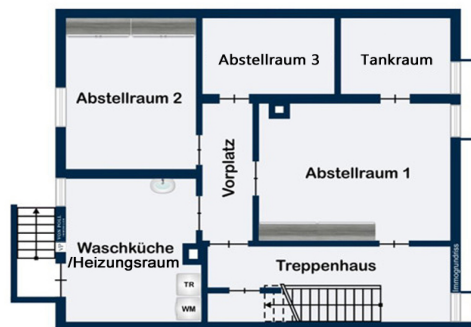
T.: 07131 - 12 32 46 0

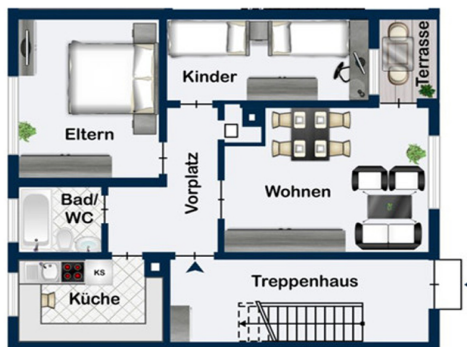
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

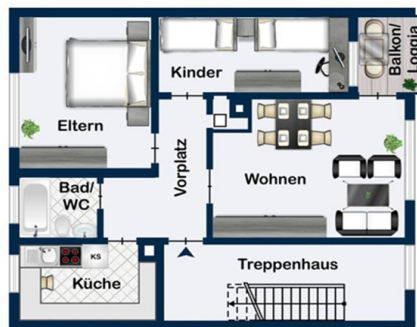
www.von-poll.com

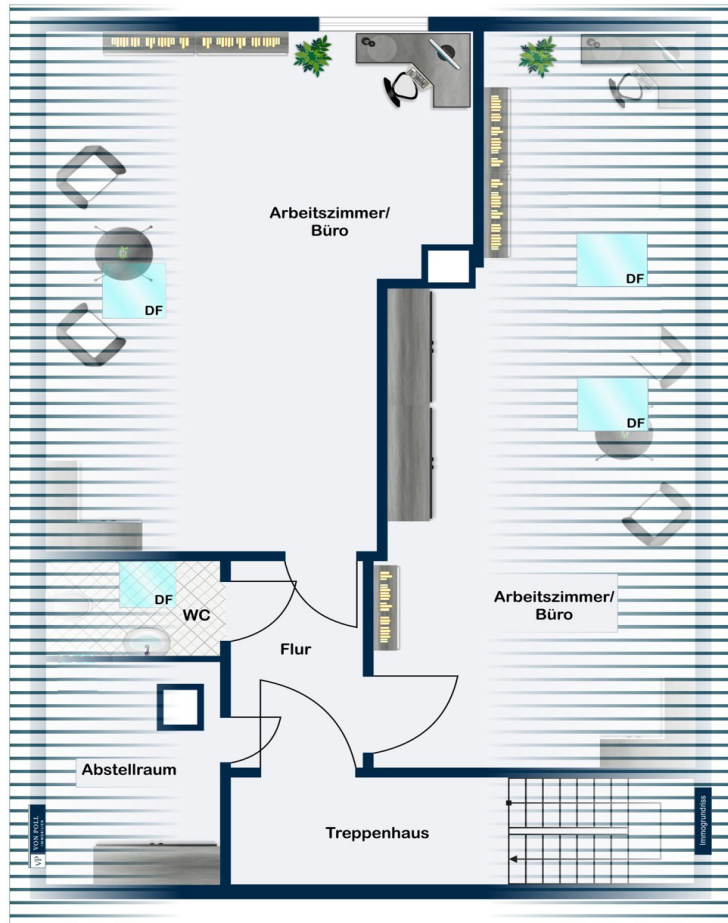
??????? ?????????: 25188098 - 74193 Schwaigern

???????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 25188098 - 74193 Schwaigern

??? ?????? ??????????

???? ? ?????????????????? ???-????????????? ?????????, ?????????????????????? ???
????????????????? ???????, ?????????? ??????? 160 ??. ?????? ?????????? ?? ?????????
???????? 475 ??. ??? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??? ??? ?????????????? ?
????????? ?????????? ??????. ?? ?????????? ?????????????? ?? ?????? ?????????? ??? ??????
????????????? ?? ??? ?????????????? ?????????????????? ??? ??? ?????????????????? ?????? ?? ???
????????? ?????????? ? ?????????? ??????????. ? ?????????????? ?????????????????? ??? ??????
?????. ?????????, ?????????? ?????? ?????????????? ?????????, ?????????????????????????? ???
????????????????? ??? ?????????? ?? ?????????????????????? ?????????? ?? ???????????????,
????????? ? ?????????? ??????????????. ? ?????????????? ?????? ??????? ?????????????? ???
????????????????? ?????????????????? ??? ?????????? ?????????????? ??????. ?? ?????????? ???
????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????, ??? ?? ?????? ??? ?? ?????????? ??????
????????? ??????????????. ? ?????????, ?? ?????????? ??? ??? ??? ?????? ?????, ??????????
????????? ?????? ??? ?? ?????????????????? ??????. ?? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ??
?????? ?????????????????????, ? ?????? ?????????????? ??????? ?????????? ????. ?? ?????????
????????????????????? ?????????? ??? ?????????????????? ??? ??? ?????????? ?????????????????????? ??? ?????????
???. ? ?????? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????????? ?? ??????, ??????????????,
????????? ??? ??????????. ??? ???, ??? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ?????
?????????????. ??? ?? ??? ?????????? ?????????????? ?????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????
????????? ????. ??? ?? ?????????? ?????????????????????????? ?? ?????????? ?????????????? ??????????
PVC ?? 2000 ??? ?? 2001. ?? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????????????? ?????????
?? 2001 ???, ??? ?? ??? ???? ?????????????????? ?????????? ?????? ??? ?????????? (2010),
????????????????? ??? ???? ?????????? ??????????. ??? ?????????????????? ?????????? ?????? ? ??????????????
?????? ?? ?? ???, ??? ?????????????? ?????????? ?????? ??? ?????????, ?????????? ??? ??????????.
? ?????????????? ?????? ?????????????? ?????????? ?????????? ??? ?????????????????? ??????????????,
????????????????????????????????? ??? ?????????????????? ?????????????? ?????? ?????? ?????? ??????????????.
?? ?????????? ?????? ?????????????????? ?? ?????????????? ?????????? ?????? (2017) ??? ??????????
?????? ?????????? ?????? ??????. ?????????? ?????????????????????? ?????????????????? ???
????????????? ?????????? ??? ?????????????? ?????????? ?????????????? ??????????????, ?????? ??? ???
????????? ?? ?????????? ??? ??? ??? ?????????? WC ??? ??????. ? ?????????? ?????????????
????? (2022) ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????????????????? ??????????. ??? ??
????????? ?????? ?????????????? ??? ?????????????????? ?????? ??? ??? ?????????? ?????????
?????????. ?? ?????????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?? ?????? ??? ?????? ???
????????? ?????????????????? ??? ?????????????? ?????? ?? ??????.

??????? ?????????: 25188098 - 74193 Schwaigern

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ?????????: 25188098 - 74193 Schwaigern

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25188098 - 74193 Schwaigern

????? ?????????????

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.

??????? ?????????: 25188098 - 74193 Schwaigern

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com