

Schwaigern

Einfamilienhaus mit Potenzial, großer Garage & großem Garten in Südausrichtung

????????? ??????????: 25188210



www.von-poll.com

???? ??????: 544.000 EUR • ??????????: ca. 144,12 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 626 m²

??????? ?????????: 25188210 - 74193 Schwaigern

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

???????? ?????????: 25188210 - 74193 Schwaigern

?? ??? ??????

???????? ?????????	25188210
???????????	ca. 144,12 m ²
????? ??????	????????????? ?????
?????????	6
????????????? ???	5
???????????	
???????????	2
????? ?????????????	1975
?????? ?????????????	1 x ??????

????? ???????	544.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	1994
????????? ??????????????	???????
????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ?????, ????????????????? ?????????

???????? ?????????: 25188210 - 74193 Schwaigern

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

?????????? ??????????	????????? ?????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	???????	223.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	07.04.2035	????????????? ?????????????	
????? ???????????	?????	????????????? ????????????? ???????????	G
		????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1997

???????? ?????: 25188210 - 74193 Schwaigern

?? ???????



??????? ???????? : 25188210 - 74193 Schwaigern

?? ????????



???????? ?????: 25188210 - 74193 Schwaigern

?? ???????



??????? ?????????: 25188210 - 74193 Schwaigern

?? ????????



??????? ???????? : 25188210 - 74193 Schwaigern

?? ????????



???????? ?????????: 25188210 - 74193 Schwaigern

?? ????????



???????? ?????????: 25188210 - 74193 Schwaigern

?? ????????



???????? ?????: 25188210 - 74193 Schwaigern

?? ???????



???????? ?????????: 25188210 - 74193 Schwaigern

?? ????????



???????? ?????????: 25188210 - 74193 Schwaigern

?? ?????????



??????? ?????????: 25188210 - 74193 Schwaigern

?? ????????





VON POLL
REAL ESTATE

??????? ???????? : 25188210 - 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.

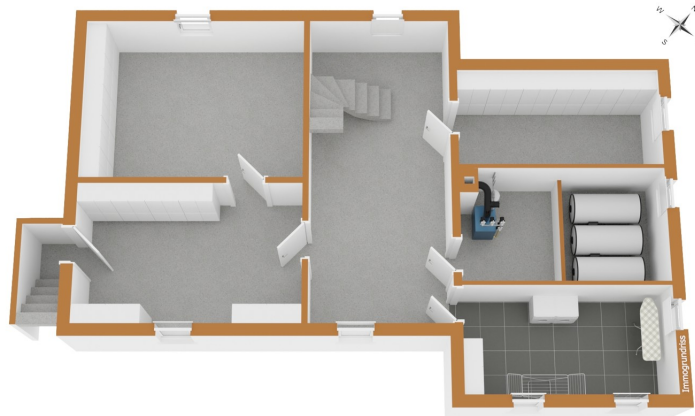
T.: 07131 - 12 32 46 0

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

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25188210 - 74193 Schwaigern

???????





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

??????? ?????????: 25188210 - 74193 Schwaigern

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

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 144 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 626 m² ein Höchstmaß an Wohnkomfort sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Paare mit Raumbedarf. Das Objekt befindet sich in ruhiger Sackgassenlage, die durch ein familienfreundliches und angenehmes Wohnumfeld überzeugt.

Das Haus verfügt über fünf Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige Wohnzimmer mit einem direkten Zugang zur Terrasse und in den Gartenbereich. Die Küche ist mit einer praktischen Speisekammer ausgestattet und schafft kurze Wege für die täglichen Abläufe. Zwei Bäder sowie ein zusätzliches Gäste-WC sind auf die Bedürfnisse größerer Familien zugeschnitten und ermöglichen einen stressfreien Tagesablauf.

Barrierefreiheit auf der Wohnebene erleichtert den Zugang und bietet besonderen Komfort für alle Altersgruppen. Im Untergeschoss stehen neben einem geräumigen Hobbykeller eine Werkstatt sowie eine hauseigene Sauna mit angeschlossener Dusche zur Verfügung – ideale Voraussetzungen für Freizeitbeschäftigungen und Entspannung in den eigenen vier Wänden.

Das Wohnumfeld zeichnet sich durch viel Ruhe und Privatsphäre aus, da sich das Objekt am Ende einer wenig frequentierten Sackgasse befindet. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote befinden sich in angenehmer Reichweite und unterstreichen die Alltagstauglichkeit dieser Lage.

Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus mit 6 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmern, 2 Bädern, einem Gäste-WC sowie vielfältigen Nebenräumen und Außenbereichen ideale Voraussetzungen für komfortables und vielseitiges Wohnen. Die gepflegte Ausstattung und die attraktive, ruhige Lage bieten beste Voraussetzungen für Ihr neues Zuhause.

Sie haben Interesse an diesem Haus und möchten sich persönlich überzeugen? Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin und stehen Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

??????? ?????????: 25188210 - 74193 Schwaigern

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

- Garten und Terrasse in Südausrichtung
- Sehr ruhig gelegen (Sackgasse)
- 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

??????? ?????????: 25188210 - 74193 Schwaigern

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

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.

??????? ?????????: 25188210 - 74193 Schwaigern

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 223.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

??????? ?????????: 25188210 - 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