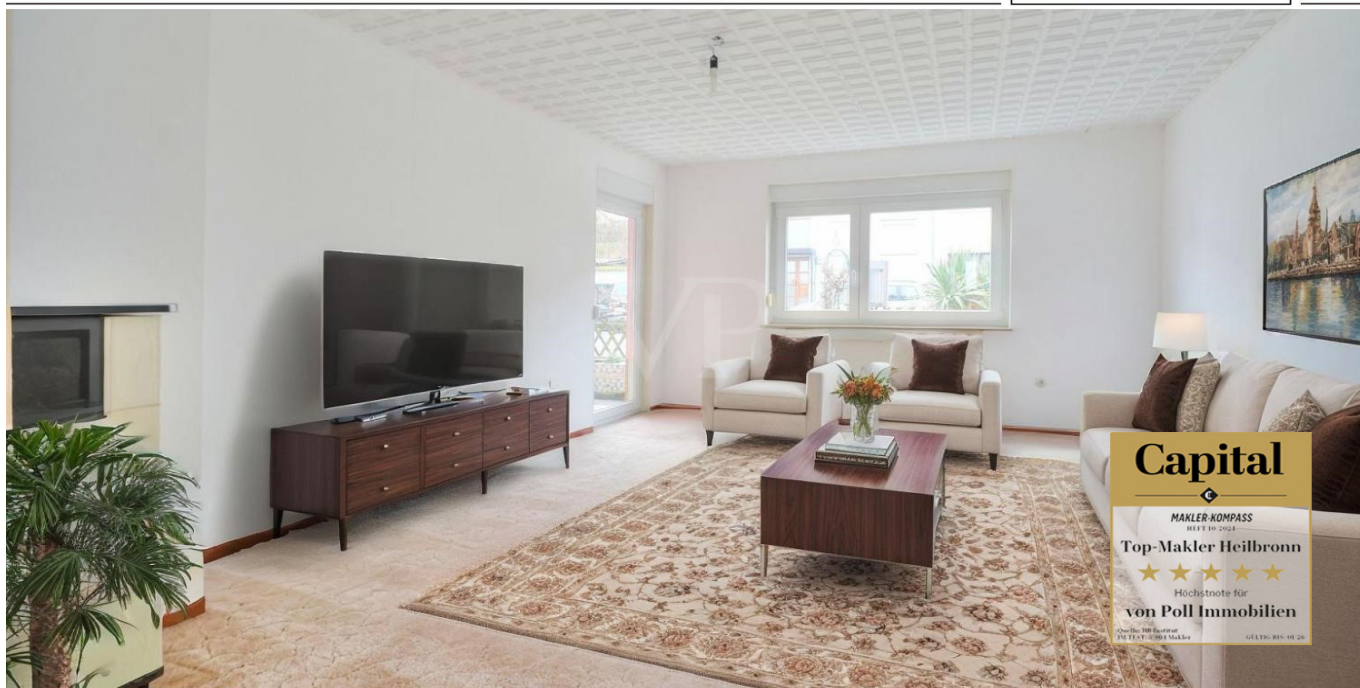


Schwaigern

Zuhause angekommen - Platz für zwei Familien + Gäste-/Jugendbereich

VP azonosító: 25188303



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 470.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 475 m²

VP azonosító: 25188303 - 74193 Schwaigern

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25188303 - 74193 Schwaigern

Áttekintés

VP azonosító	25188303
Hasznos lakótér	ca. 160 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	8
Hálósobák	6
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1963
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	470.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2022
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25188303 - 74193 Schwaigern

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	09.05.2031
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	225.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2001

VP azonosító: 25188303 - 74193 Schwaigern

Az ingatlan



VP azonosító: 25188303 - 74193 Schwaigern

Az ingatlan



VP azonosító: 25188303 - 74193 Schwaigern

Az ingatlan



VP azonosító: 25188303 - 74193 Schwaigern

Az ingatlan



VP azonosító: 25188303 - 74193 Schwaigern

Az ingatlan



VP azonosító: 25188303 - 74193 Schwaigern

Az ingatlan



VP azonosító: 25188303 - 74193 Schwaigern

Az ingatlan



VP azonosító: 25188303 - 74193 Schwaigern

Az ingatlan



VP azonosító: 25188303 - 74193 Schwaigern

Az ingatlan



VP azonosító: 25188303 - 74193 Schwaigern

Az ingatlan



VP azonosító: 25188303 - 74193 Schwaigern

Az ingatlan



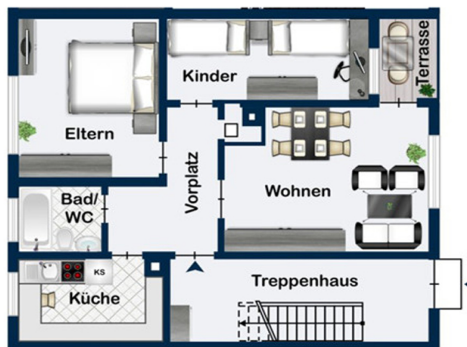
VP azonosító: 25188303 - 74193 Schwaigern

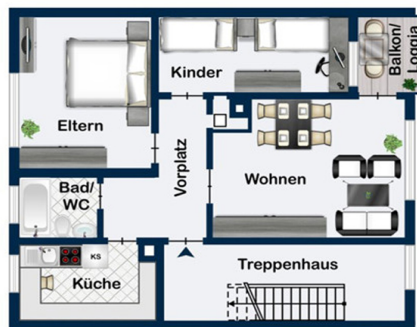
Az ingatlan

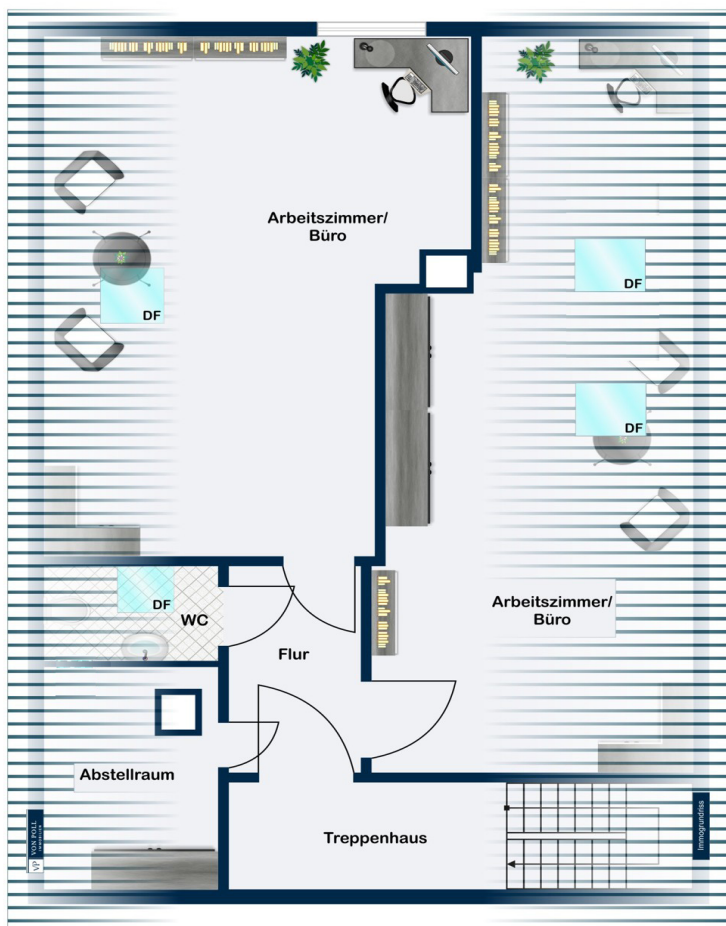


VP azonosító: 25188303 - 74193 Schwaigern

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25188303 - 74193 Schwaigern

Az els? benyomás

Zuhause angekommen - Platz für zwei Familien + Gäste-/Jugendbereich Herzlich willkommen in diesem gepflegten Reihenedhaus! Mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 160 m², verteilt auf drei Etagen, und einem 475 m² großen Grundstück bietet dieses Haus jede Menge Raum für komfortables und gemeinschaftliches Wohnen. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst vier Schlafzimmer, zwei Wohnzimmer sowie zwei Tageslichtbäder und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Die Schlafzimmer lassen sich flexibel nutzen – ob als Kinder-, Gästezimmer oder als Homeoffice. Große Fenster auf der Nordseite eröffnen den Blick ins Grüne mit schöner Weitsicht und verleihen den Räumen eine helle, einladende Atmosphäre. Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Räume, die sich ideal als Büro oder Arbeitszimmer eignen. Die Wand zwischen beiden Zimmern ist nicht tragend – somit lässt sich mit geringem Aufwand ein offenes, stilvolles Studio realisieren. Alle notwendigen Anschlüsse sind auf dieser Etage bereits vorhanden, sodass Ihrer individuellen Raumgestaltung nichts im Weg steht. Die Küche im Obergeschoss ist geräumig und der perfekte Ort, um gemeinsam zu kochen und zu genießen. Im Erdgeschoss wurde die ehemalige Küche bereits zurückgebaut – hier wartet ein leerer Raum darauf, nach Ihren Vorstellungen neu ausgestattet zu werden. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie auf zwei sonnige Süd-Balkone und die angrenzenden Terrassen, die zusätzlichen Freiraum bieten und zu entspannten Stunden im Freien einladen. Für wohlige Wärme sorgt die zentral gesteuerte Heizungsanlage, die eine gleichmäßige Wärmeverteilung im gesamten Haus garantiert – perfekt für gemütliche Tage auch in der kühleren Jahreszeit. Die Immobilie wurde zuletzt 2022 modernisiert – dabei wurden unter anderem die Innenräume neu gestrichen. Bereits im Jahr 2000 wurden hochwertige Kunststofffenster eingebaut und 2001 die Heizungsanlage erneuert. 2017 kamen ein neues Garagentor sowie eine moderne Haustür hinzu. Auch das Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut und mit einer zusätzlichen Dämmung versehen. Dieses charmante Reihenedhaus ist ideal für zwei Familien oder mehrere Generationen, die in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage leben möchten. In direkter Umgebung finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und zahlreiche Freizeitangebote – alles, was den Alltag erleichtert und die Wohnqualität steigert. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere durch die nahegelegene S-Bahn, bietet zusätzliche Mobilität. Bei Interesse oder Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

VP azonosító: 25188303 - 74193 Schwaigern

Részletes felszereltség

- Zwei autarke Wohnungen + ausgebautes Dachgeschoss mit zwei Arbeitsräumen/Büros
- Perfekt für zwei Familien / Mehrgenerationen
- Garage mit Stellplatz
- Großer Garten
- Balkon + Terrasse
- Komplett unterkellert
- Tageslichtbäder

VP azonosító: 25188303 - 74193 Schwaigern

Minden a helyszínr?

Schwaigern liegt im Westen des Landkreises Heilbronn an den Ausläufern des Heuchelberges. Vom traditionellen Weinbau bis hin zu herausragenden Baukunstwerken hat Schwaigern seinen Bürgern viel zu bieten. Hier profitieren Sie von einer gut ausgebauten Infrastruktur, einem soliden Dienstleistungsmix, einem regen gesellschaftlichen und kulturellen Leben und modernen Arbeitsplätzen. Auf dem kulturellen Sektor sorgen Stadt und Vereine, ob Groß oder Klein, für ein abwechslungsreiches und vielfältiges Angebot. Für die Freizeit stehen verschiedenste Sportanlagen zur Verfügung. Ob Golfplatz, Tennishalle, Reit- oder Sportplätze, in Schwaigern lässt sich fast jeder Sport nach Lust und Laune betreiben. Hinzu kommt ein modernes Freibad mit einer langen, beliebten Rutsche. Entspannung und Spaß für die ganze Familie garantiert. Zahlreiche und gern besuchte Feste runden das kulturelle Angebot ab. Außerdem verfügt Schwaigern über ein breites Spektrum an ärztlicher Versorgung.

VP azonosító: 25188303 - 74193 Schwaigern

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25188303 - 74193 Schwaigern

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

Moltkestraße 73 Heilbronn
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com