Schwaigern

Affascinante casa bifamiliare con 8 stanze, giardino e garage: spazio per due generazioni

Codice oggetto: 25188098

PREZZO D'ACQUISTO: 430.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 160 m^2 • **VANI:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 475 m^2

Codice oggetto: 25188098 - 74193 Schwaigern

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25188098 - 74193 Schwaigern

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188098
Superficie netta	ca. 160 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1963
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	430.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25188098 - 74193 Schwaigern

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	09.05.2031
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	225.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 25188098 - 74193 Schwaigern

La proprietà

Codice oggetto: 25188098 - 74193 Schwaigern

La proprietà

Codice oggetto: 25188098 - 74193 Schwaigern

La proprietà

Codice oggetto: 25188098 - 74193 Schwaigern

La proprietà

Codice oggetto: 25188098 - 74193 Schwaigern

La proprietà

Codice oggetto: 25188098 - 74193 Schwaigern

La proprietà

Codice oggetto: 25188098 - 74193 Schwaigern

La proprietà

Codice oggetto: 25188098 - 74193 Schwaigern

La proprietà

Codice oggetto: 25188098 - 74193 Schwaigern

La proprietà

Codice oggetto: 25188098 - 74193 Schwaigern

La proprietà

Codice oggetto: 25188098 - 74193 Schwaigern

La proprietà

Codice oggetto: 25188098 - 74193 Schwaigern

La proprietà

Codice oggetto: 25188098 - 74193 Schwaigern

La proprietà

Codice oggetto: 25188098 - 74193 Schwaigern

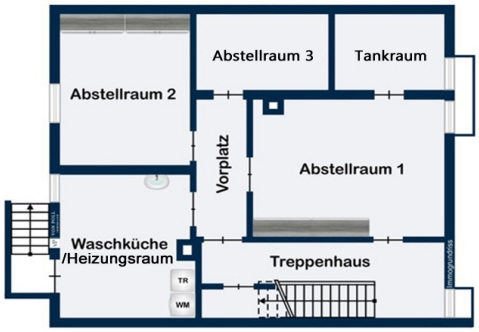
La proprietà

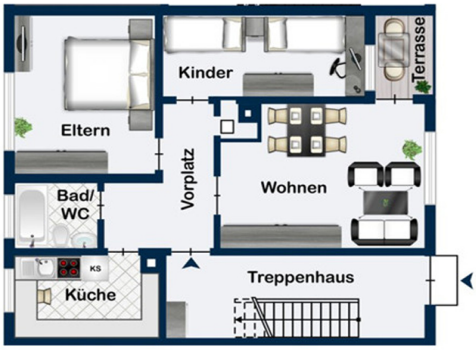
Codice oggetto: 25188098 - 74193 Schwaigern

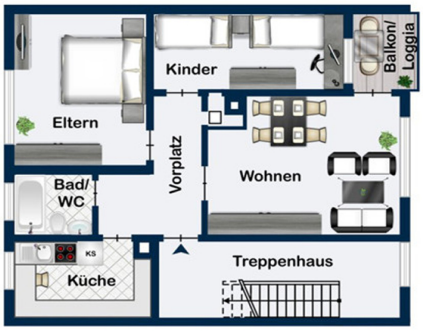
La proprietà

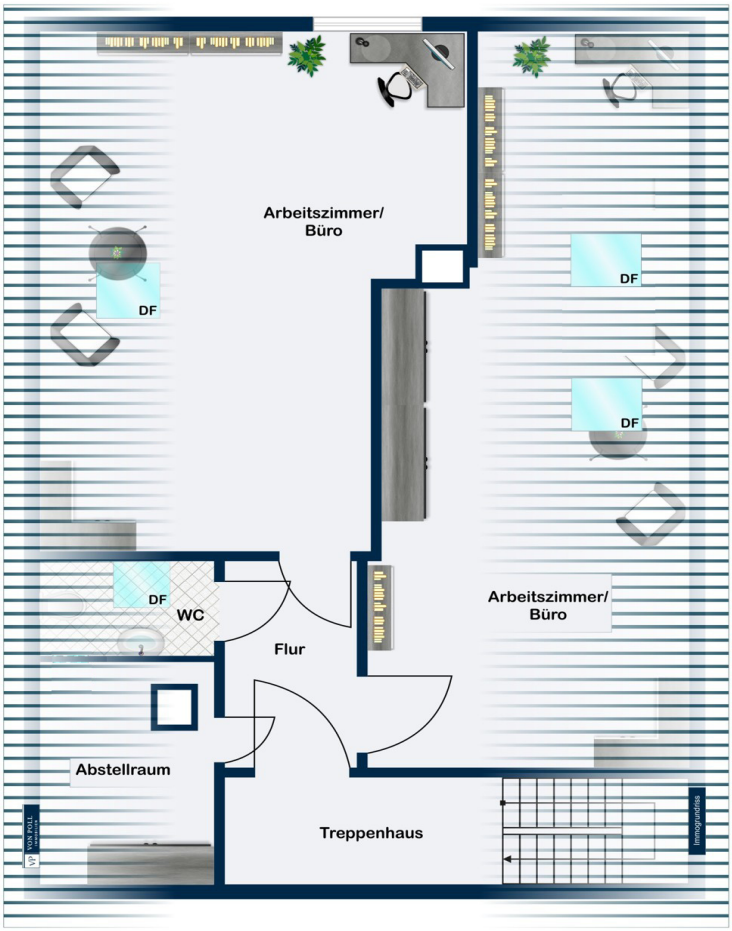
Codice oggetto: 25188098 - 74193 Schwaigern

Planimetrie




Kinder
Terrasse
Eltern
Vorplatz
Wohnen
Bad/
WC
KS
Küche
Treppenhaus


Kinder
Balkon/
Loggia
Eltern
Vorplatz
Wohnen
Bad/
WC
KS
Küche
Treppenhaus



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25188098 - 74193 Schwaigern

Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta, con mansarda ristrutturata, vanta circa 160 m² di superficie abitabile su un terreno di circa 475 m² e offre un ottimo potenziale per due famiglie o per una vita multigenerazionale. La proprietà si sviluppa su tre livelli ed è attualmente divisa in due appartamenti indipendenti e una mansarda ristrutturata con due camere da letto aggiuntive per bambini o ragazzi. Il proprietario occupa il piano superiore. In totale, ci sono otto stanze disponibili, di cui sei camere da letto che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, uffici o camere per gli ospiti. La disposizione è adatta sia a famiglie numerose che a una vita multigenerazionale. Il piano terra vi accoglie con un accogliente ingresso, da cui tutti gli ambienti sono facilmente accessibili. La cucina, con luce naturale e affacciata sul giardino, offre ampio spazio per cucinare insieme. Il soggiorno adiacente si apre sulla terrazza esposta a sud, che promette molta luce naturale. Il piano terra comprende anche due camere da letto e un bagno inondato di luce naturale. Il piano superiore offre una disposizione simile con soggiorno, camere da letto, cucina e bagno. Anche qui un balcone offre un piacevole spazio esterno. Entrambi i piani sono dotati di ampie finestre che garantiscono molta luce naturale. Tutte le finestre sono state sostituite con finestre in PVC di alta qualità nel 2000 e nel 2001. Anche l'impianto di riscaldamento centralizzato è stato installato nel 2001 e, insieme al rinnovo delle tubature dell'acqua nel seminterrato (2010), garantisce un buon livello tecnico. Un punto di forza è l'incantevole giardino con vista, che offre ampi spazi per il tempo libero, il gioco e il relax. Il giardino anteriore offre numerose aree verdi e possibilità di progettazione, inclusa la possibilità di aggiungere un ulteriore posto auto. Il garage è dotato di una porta sezionale elettrica (2017) e offre accesso diretto al giardino. Ulteriori caratteristiche includono un'ampia cantina con diverse possibilità di stoccaggio, due bagni con luce naturale e un WC aggiuntivo in mansarda. La recente tinteggiatura interna (2022) conferisce alla casa un aspetto fresco e curato. Questa proprietà è adatta sia alle famiglie che a chi vive con più generazioni. Non esitate a fissare un appuntamento per una visita e a scoprire di persona le numerose possibilità che questa casa offre.

Codice oggetto: 25188098 - 74193 Schwaigern

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25188098 - 74193 Schwaigern

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25188098 - 74193 Schwaigern

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25188098 - 74193 Schwaigern

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com