

Schwaigern

# Familienidylle in ruhiger Lage – Großzügiges Zuhause mit Sonnengarten in Schwaigern

Codice oggetto: 26188065



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 144,12 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 626 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26188065 - 74193 Schwaigern**

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

Codice oggetto: 26188065 - 74193 Schwaigern

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26188065	Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Superficie netta	ca. 144,12 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualificazione	1994
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1975		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 26188065 - 74193 Schwaigern

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo finale di energia	<b>223.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>07.04.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1997</b>

Codice oggetto: 26188065 - 74193 Schwaigern

## La proprietà



Codice oggetto: 26188065 - 74193 Schwaigern

## La proprietà



Codice oggetto: 26188065 - 74193 Schwaigern

## La proprietà



Codice oggetto: 26188065 - 74193 Schwaigern

## La proprietà



Codice oggetto: 26188065 - 74193 Schwaigern

## La proprietà



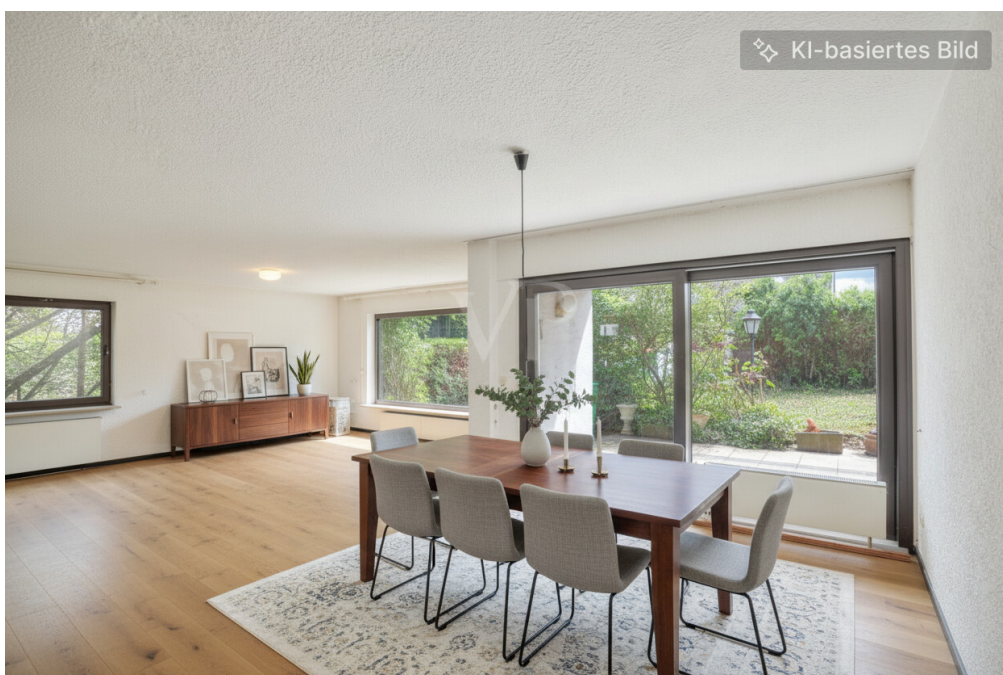
Codice oggetto: 26188065 - 74193 Schwaigern

## La proprietà



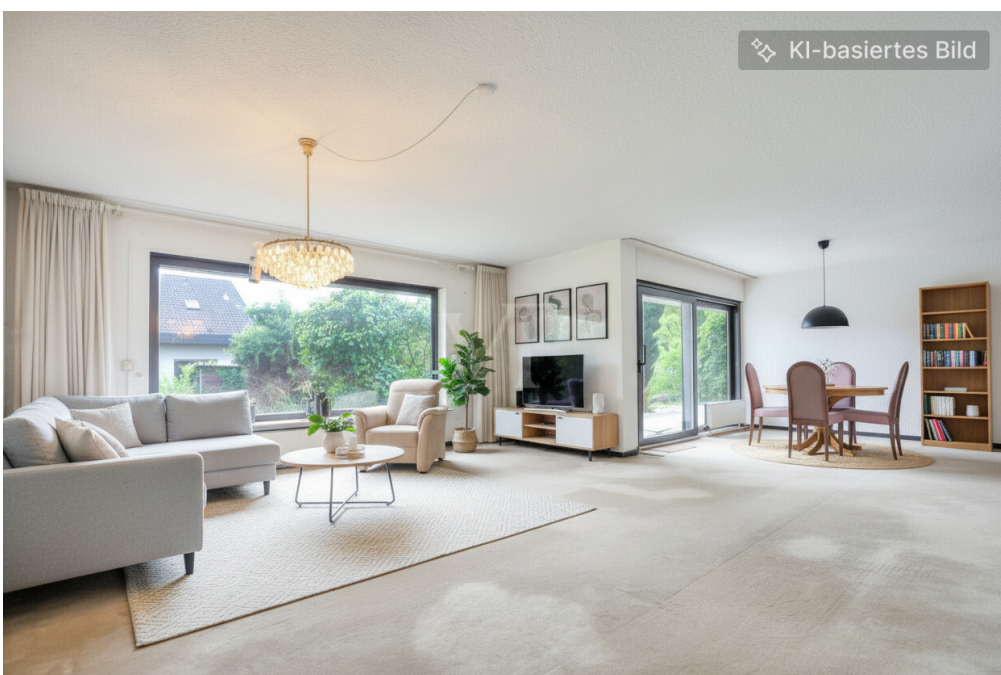
Codice oggetto: 26188065 - 74193 Schwaigern

## La proprietà



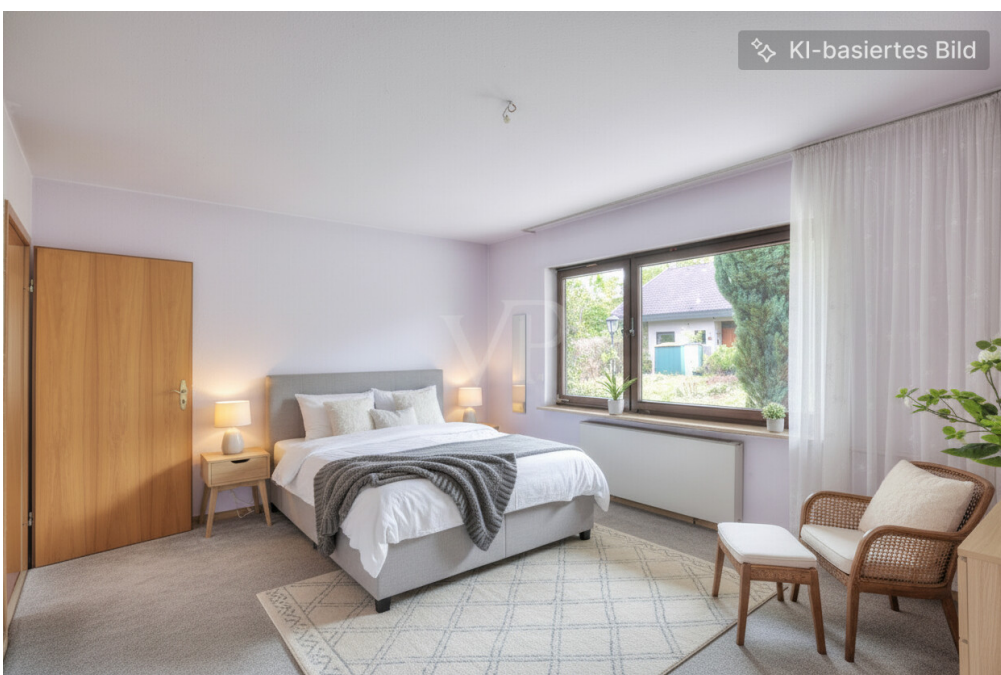
Codice oggetto: 26188065 - 74193 Schwaigern

## La proprietà



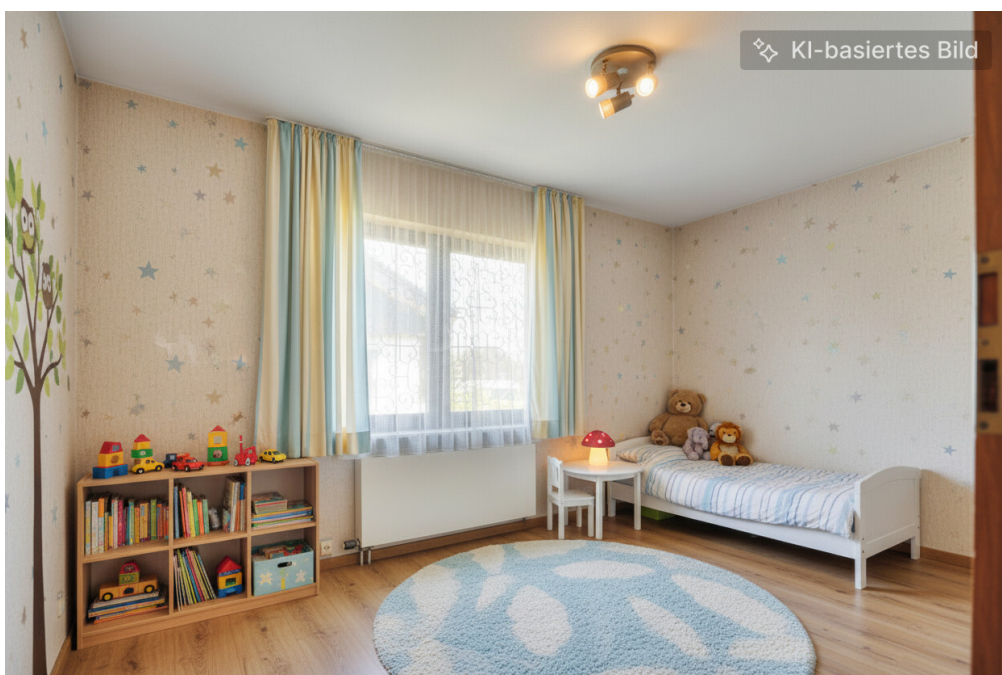
Codice oggetto: 26188065 - 74193 Schwaigern

## La proprietà



Codice oggetto: 26188065 - 74193 Schwaigern

## La proprietà



Codice oggetto: 26188065 - 74193 Schwaigern

## La proprietà



Codice oggetto: 26188065 - 74193 Schwaigern

## La proprietà



Codice oggetto: 26188065 - 74193 Schwaigern

## La proprietà



Codice oggetto: 26188065 - 74193 Schwaigern

## La proprietà



Codice oggetto: 26188065 - 74193 Schwaigern

## La proprietà



Codice oggetto: 26188065 - 74193 Schwaigern

## La proprietà



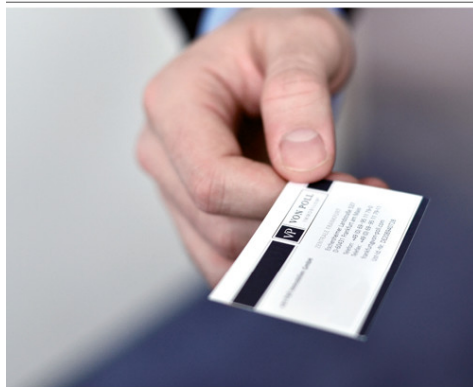
Codice oggetto: 26188065 - 74193 Schwaigern

## La proprietà

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](http://www.von-poll.com)



VON POLL  
IMMOBILIEN



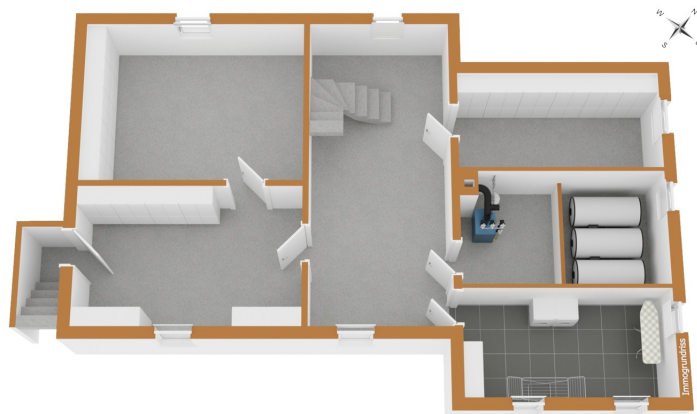
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Codice oggetto: 26188065 - 74193 Schwaigern

## Planimetrie





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: 26188065 - 74193 Schwaigern**

## Una prima impressione

Dieses großzügige Einfamilienhaus wurde 1975 auf einem ca. 626 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen Lage von Schwaigern errichtet. Mit einer Wohnfläche von ca. 144 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.**

**Codice oggetto: 26188065 - 74193 Schwaigern**

## **Dettagli dei servizi**

- **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**

**Codice oggetto: 26188065 - 74193 Schwaigern**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26188065 - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**