

Schwaigern

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

Número da propriedade: 26188065



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

PREÇO DE COMPRA: 495.000 EUR • ÁREA: ca. 144,12 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 626 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26188065 - 74193 Schwaigern**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26188065 - 74193 Schwaigern

## Numa vista geral

Número da propriedade	26188065	Preço de compra	495.000 EUR
Área	ca. 144,12 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	1994
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1975		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26188065 - 74193 Schwaigern

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	223.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	07.04.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1997

Número da propriedade: 26188065 - 74193 Schwaigern

## O imóvel



Número da propriedade: 26188065 - 74193 Schwaigern

## O imóvel



Número da propriedade: 26188065 - 74193 Schwaigern

## O imóvel



Número da propriedade: 26188065 - 74193 Schwaigern

## O imóvel



Número da propriedade: 26188065 - 74193 Schwaigern

## O imóvel



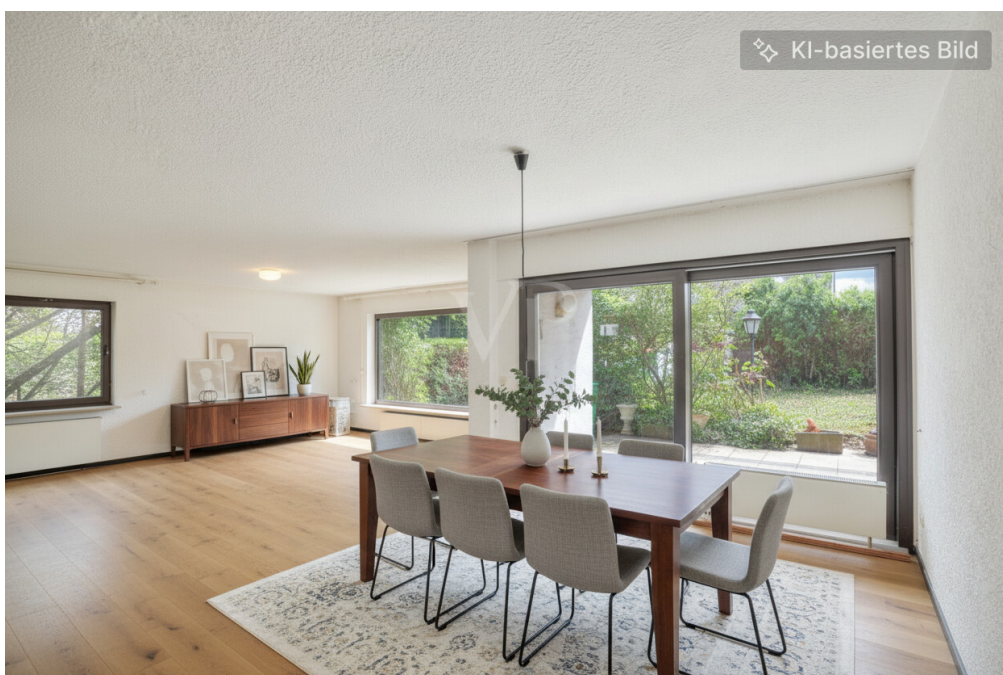
Número da propriedade: 26188065 - 74193 Schwaigern

## O imóvel



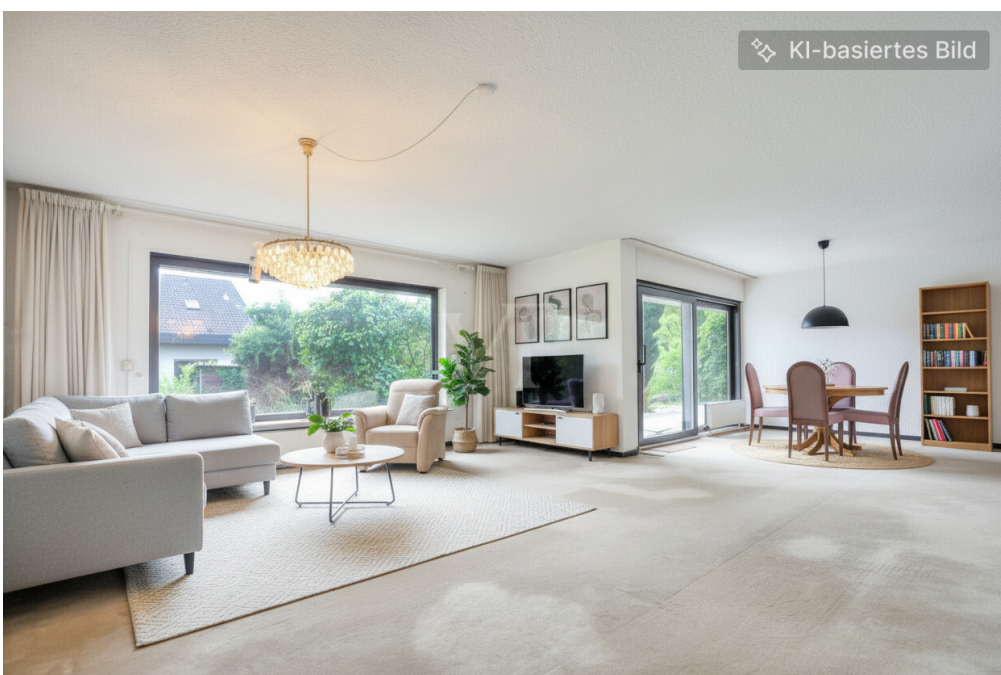
Número da propriedade: 26188065 - 74193 Schwaigern

## O imóvel



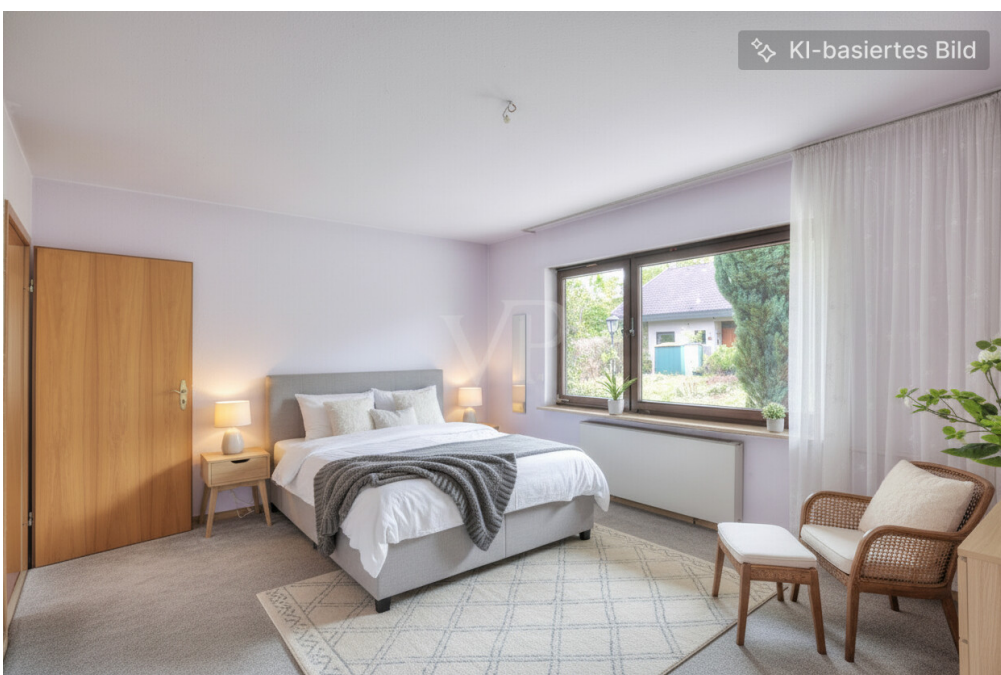
Número da propriedade: 26188065 - 74193 Schwaigern

## O imóvel



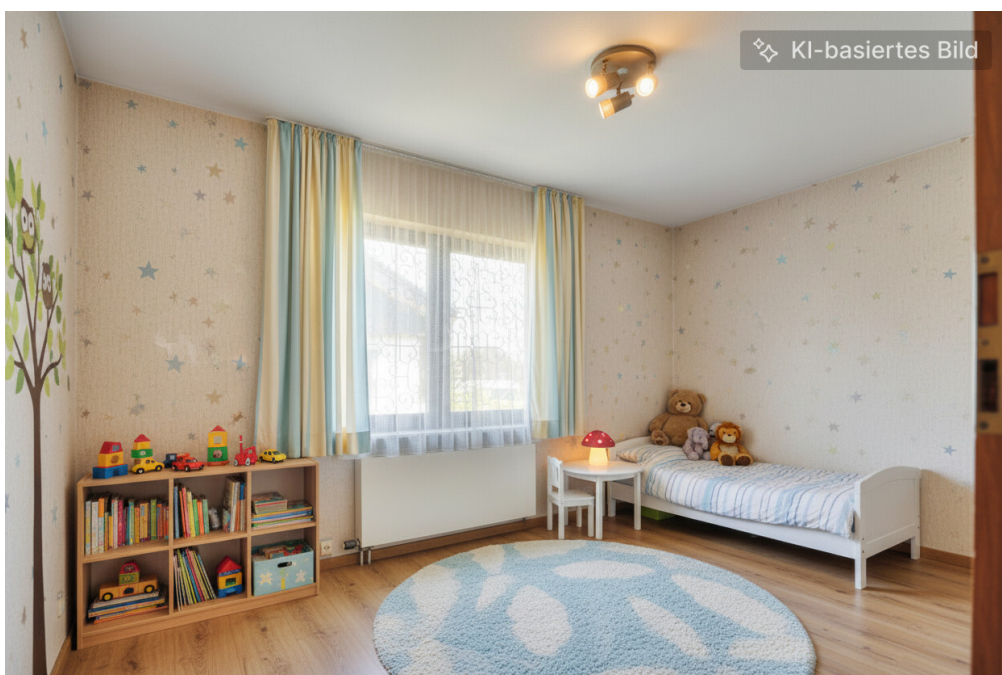
Número da propriedade: 26188065 - 74193 Schwaigern

## O imóvel



Número da propriedade: 26188065 - 74193 Schwaigern

## O imóvel



Número da propriedade: 26188065 - 74193 Schwaigern

## O imóvel



Número da propriedade: 26188065 - 74193 Schwaigern

## O imóvel



Número da propriedade: 26188065 - 74193 Schwaigern

## O imóvel



Número da propriedade: 26188065 - 74193 Schwaigern

## O imóvel



Número da propriedade: 26188065 - 74193 Schwaigern

## O imóvel



Número da propriedade: 26188065 - 74193 Schwaigern

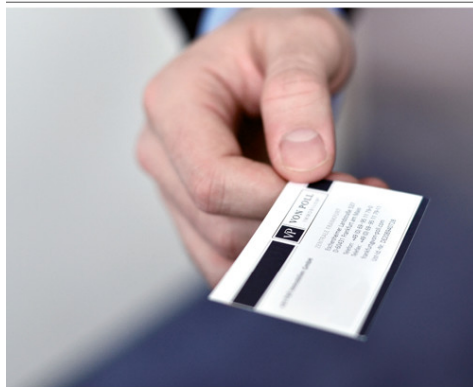
## O imóvel



Número da propriedade: 26188065 - 74193 Schwaigern

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

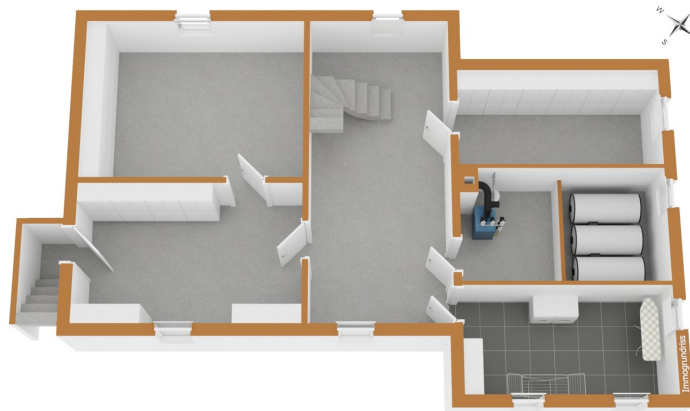


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Número da propriedade: 26188065 - 74193 Schwaigern

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26188065 - 74193 Schwaigern**

## Uma primeira impressão

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.**

**Número da propriedade: 26188065 - 74193 Schwaigern**

## **Detalhes do equipamento**

- 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

**Número da propriedade: 26188065 - 74193 Schwaigern**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26188065 - 74193 Schwaigern**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

**E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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