

Schwaigern

Licht, Luft und Weitblick – familienfreundliches Reihenendhaus mit schönem Garten

CODICE OGGETTO: 25188069



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 475 m²

CODICE OGGETTO: 25188069 - 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: 25188069 - 74193 Schwaigern

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25188069	Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Superficie netta	ca. 160 m²	Casa	Villa a schiera di testa
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Camere da letto	6	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1963	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25188069 - 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	Diagnosi energetica
Consumo energetico	225.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

CODICE OGGETTO: 25188069 - 74193 Schwaigern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188069 - 74193 Schwaigern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188069 - 74193 Schwaigern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188069 - 74193 Schwaigern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188069 - 74193 Schwaigern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188069 - 74193 Schwaigern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188069 - 74193 Schwaigern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188069 - 74193 Schwaigern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188069 - 74193 Schwaigern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188069 - 74193 Schwaigern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188069 - 74193 Schwaigern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188069 - 74193 Schwaigern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188069 - 74193 Schwaigern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188069 - 74193 Schwaigern

La proprietà



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®)

CODICE OGGETTO: 25188069 - 74193 Schwaigern

La proprietà



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

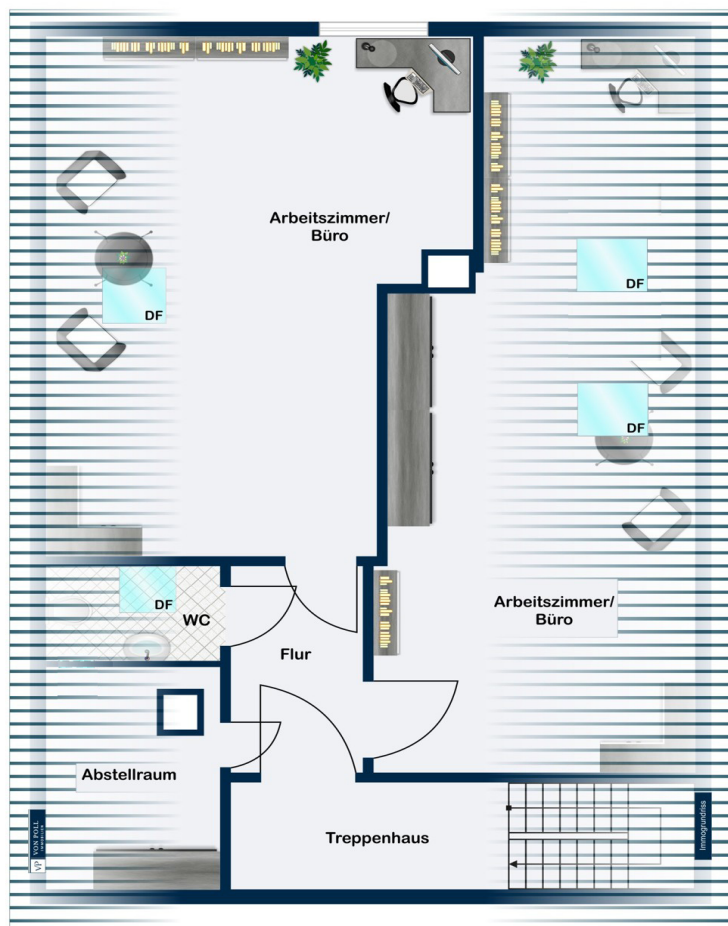
www.von-poll.com/heilbronn

CODICE OGGETTO: 25188069 - 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: 25188069 - 74193 Schwaigern

Una prima impressione

Licht, Luft und Weitblick – familienfreundliches Reihenendhaus mit schönem Garten

Willkommen in diesem gepflegten und lichtdurchfluteten Reihenendhaus, das mit rund 160 m² Wohnfläche, einem 475 m² großen Grundstück und einer durchdachten Raumaufteilung überzeugt. Über drei Etagen hinweg bietet es viel Platz für gemeinschaftliches Wohnen, persönliche Rückzugsorte und kreative Wohnideen – ideal für Familien, zwei Haushalte oder mehrere Generationen unter einem Dach.

Weite Aussicht & helle Räume:

Große Fenster – besonders auf der Nordseite – eröffnen einen beeindruckenden Blick ins Grüne und sorgen für eine herrlich weite Fernsicht, die den Schlafräumen ein offenes, luftiges Gefühl verleiht. Die natürliche Helligkeit schafft überall im Haus eine freundliche, einladende Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt.

Wohnen mit Vielfalt und Komfort:

Dieses Haus ist als klassisches Zweifamilienhaus konzipiert und bietet auf zwei Etagen jeweils eine eigenständige Wohneinheit mit drei Zimmern, Küche und Tageslichtbad. Die Aufteilung ermöglicht ein harmonisches Miteinander mit ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für alle Bewohner.

Das ausgebaute Dachgeschoss ergänzt das Platzangebot um zwei zusätzliche Räume, die sich hervorragend als Büro, Gästezimmer oder Jugendbereich eignen. Dank vorhandener Anschlüsse und einer nicht tragenden Zwischenwand besteht hier die Möglichkeit, ein großzügiges Studio oder ein weiteres Wohnmodul zu gestalten – flexibel und ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Wohnmittelpunkt mit viel Freiraum:

Die Küche im Obergeschoss ist funktionell und lädt zu gemeinsamen Kochmomenten ein. Im Erdgeschoss steht ein leerer Raum zur Verfügung, der sich ideal als zweite Küche, Hauswirtschaftsraum oder Hobbybereich ausbauen lässt – ganz nach Ihren Vorstellungen.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu zwei sonnigen Südbalkonen. Hier genießen Sie Sonne, Ruhe und ein Stück Natur direkt vor der Tür – ideal für entspannte Stunden im Freien. Wer es noch entspannter möchte, gelangt über das Untergeschoss, sowie über die Garage, in den tollen Garten. Dieser kann ganz nach Belieben gestaltet werden.

Lage mit Lebensqualität:

In einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend gelegen, profitieren Sie dennoch von einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – inklusive naher S-Bahn-Station. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in direkter Umgebung – alles für den bequemen Alltag und ein gutes Lebensgefühl. Zudem verfügt das Haus über eine Einzelgarage mit elektrischem Garagentor.

Bei Fragen, oder weiteren Unterlagen zu diesem Haus, können Sie jederzeit auf uns zukommen. Wir freuen uns über Ihre Anfrage.

CODICE OGGETTO: 25188069 - 74193 Schwaigern

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 25188069 - 74193 Schwaigern

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25188069 - 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: 25188069 - 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