

Schwaigern

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

CODE DU BIEN: 25188303

www.von-poll.comPRIX D'ACHAT: 470.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 475 m²

CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188303
Surface habitable	ca. 160 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1963
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	470.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	09.05.2031
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	225.90 kWh/m ² a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

La propriété



CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

La propriété



CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

La propriété



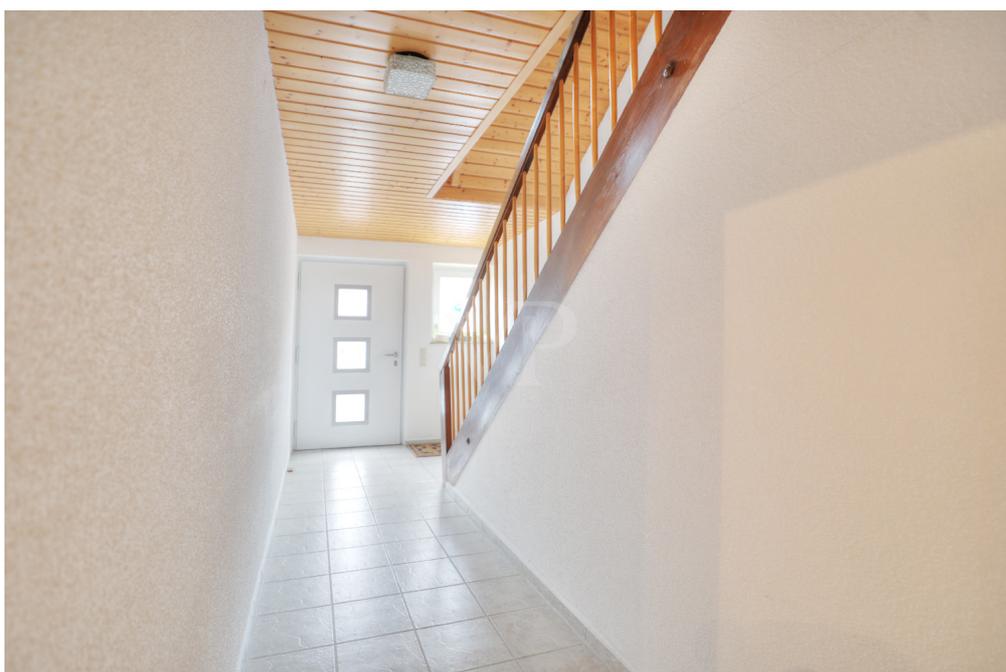
CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

La propriété



CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

La propriété



CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

La propriété



CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

La propriété



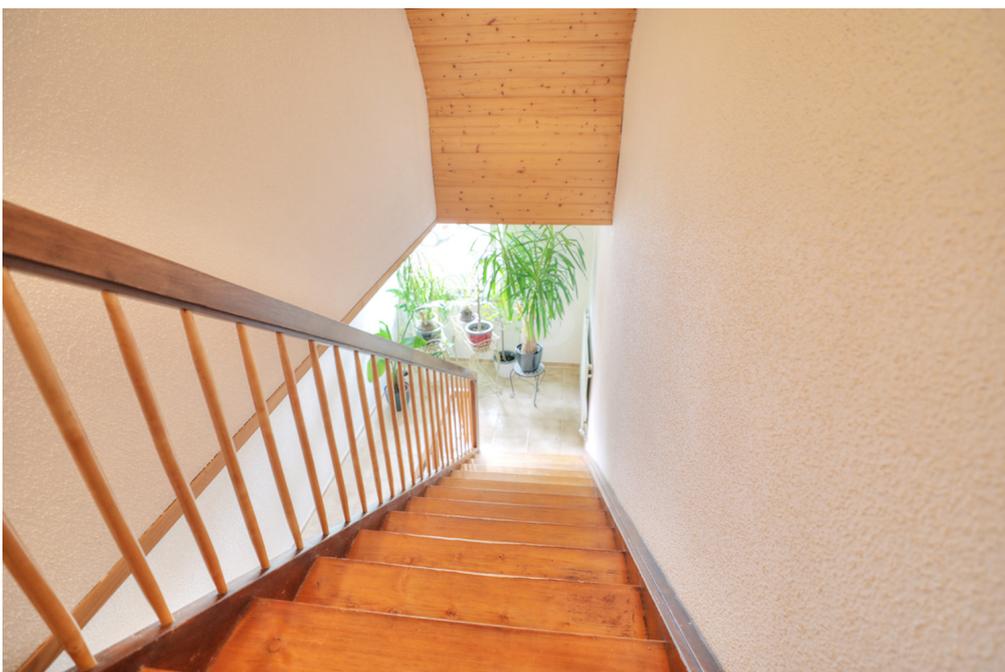
CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

La propriété



CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

La propriété



CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

La propriété



CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

La propriété



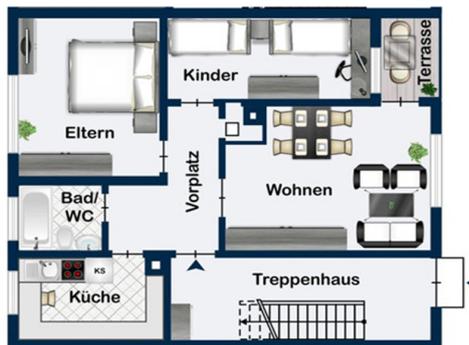
CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

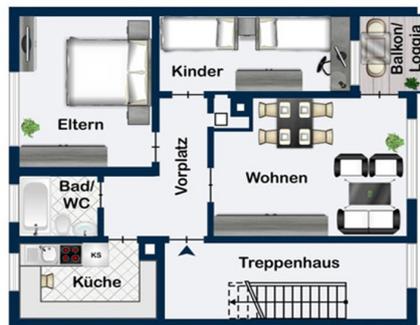
La propriété

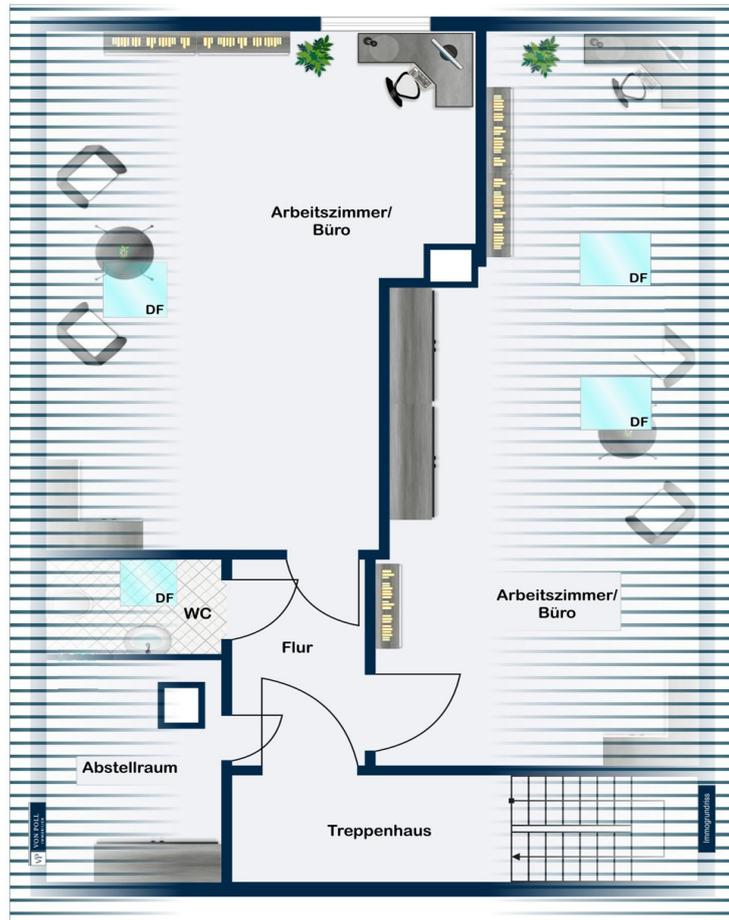


CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

Une première impression

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

Herzlich willkommen in diesem gepflegten Reihenendhaus!

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 Reihenendhaus 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!

CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25188303 - 74193 Schwaigern

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com