Schwaigern

Charming two-family house with 8 rooms, garden & garage – space for two generations

Property ID: 25188098



PURCHASE PRICE: 430.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 475 m²

Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

At a glance

Property ID	25188098
Living Space	ca. 160 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1963
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	430.000 EUR
House	Two-family house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	09.05.2031
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	225.9 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

The property





Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

The property





Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

The property





Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

The property





Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

The property





Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

The property





Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

The property





Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

The property





Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

The property





Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

The property





Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

The property

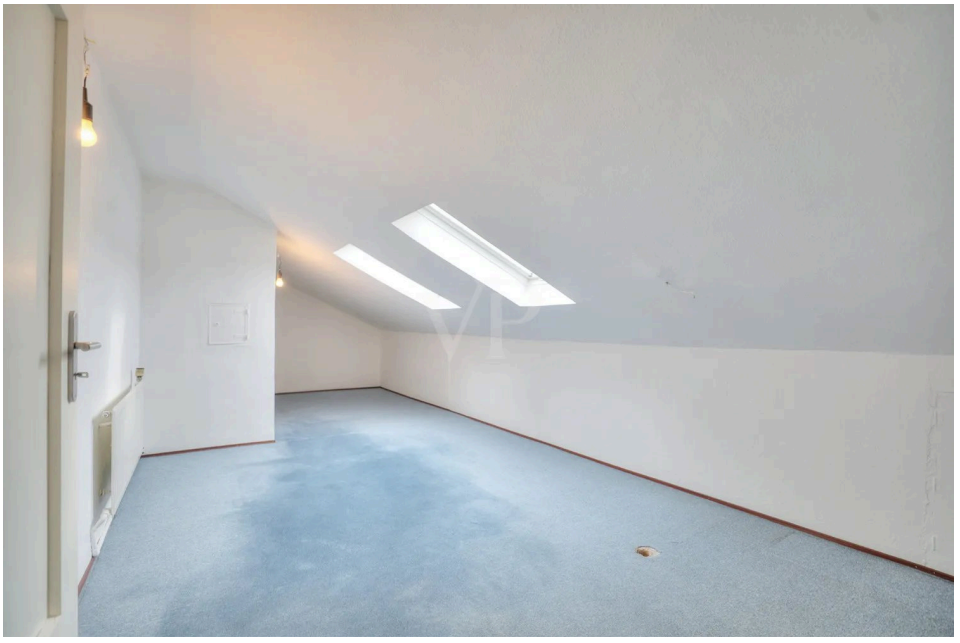




Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

The property





Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

The property





Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

The property





Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

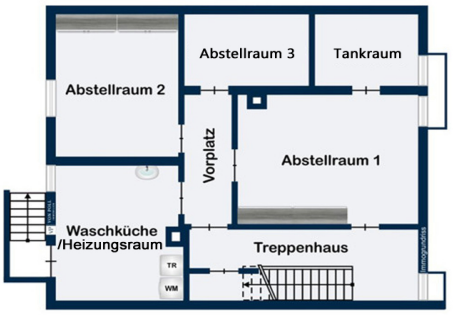
The property

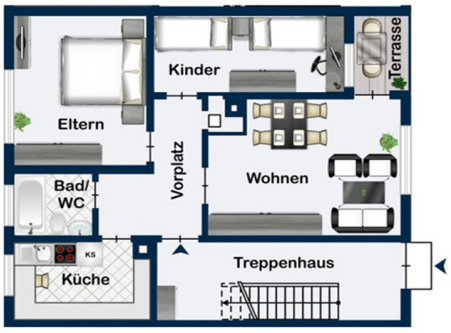


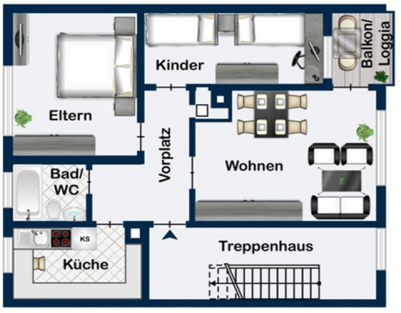


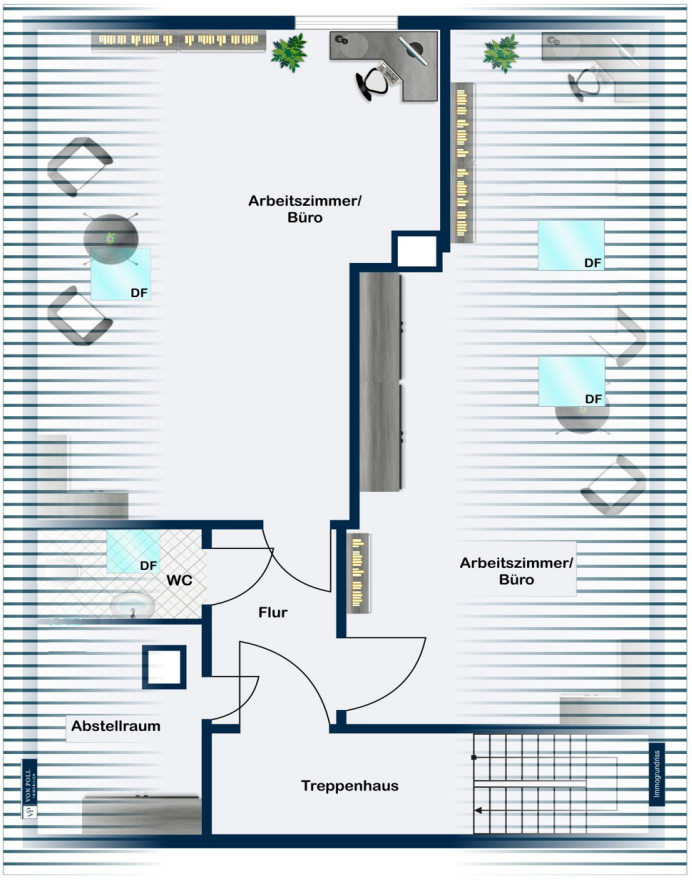
Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

Floor plans




Kinder
Terrasse
Eltern
Vorplatz
Wohnen
Bad/
WC
KS
Küche
Treppenhaus


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



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

A first impression

This well-maintained semi-detached house, including a converted attic, boasts approximately 160 m² of living space on a roughly 475 m² plot and offers excellent potential for two families or multi-generational living. The property spans three levels and is currently divided into two independent apartments and a converted attic with two additional children's or teenagers' rooms. The owner occupies the upper floor. In total, there are eight rooms available, including six bedrooms that can be flexibly used as bedrooms, offices, or guest rooms. The layout is equally suitable for larger families and multi-generational living. The ground floor welcomes you with an inviting hallway, from which all rooms are easily accessible. The kitchen, with natural light and facing the garden, offers ample space for cooking together. The adjacent living room opens onto the south-facing terrace, which promises plenty of natural light. The ground floor also includes two bedrooms and a bathroom flooded with natural light. The upper floor offers a similar layout with a living room, bedrooms, kitchen, and bathroom. Here, too, a balcony offers pleasant outdoor living space. Both floors feature generous windows that provide plenty of natural light. All windows were replaced with high-quality PVC windows in 2000 and 2001. The central heating system was also installed in 2001 and, together with the renewed water pipes in the basement (2010), ensures a good technical standard. A highlight is the attractive garden with its view, offering ample space for leisure, play, and relaxation. The front garden offers plenty of greenery and design possibilities, including the option of adding another parking space. The garage is equipped with an electric sectional door (2017) and provides direct access to the garden. Further features include a spacious basement offering diverse storage options, as well as two bathrooms with natural light and an additional WC in the attic. The recent interior repainting (2022) gives the house a fresh and well-maintained appearance. This property is suitable for families as well as multi-generational living. Feel free to arrange a viewing appointment and see for yourself the many possibilities this house offers.

Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

Details of amenities

- 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

Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

All about the location

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.

Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

Other information

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.

Property ID: 25188098 - 74193 Schwaigern

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com