Schwaigern

Charmante maison bi-familiale de 8 pièces, jardin et garage – idéale pour deux générations.

CODE DU BIEN: 25188098



PRIX D'ACHAT: 430.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m^2 • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 475 m^2

CODE DU BIEN: 25188098 - 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: 25188098 - 74193 Schwaigern

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188098
Surface habitable	ca. 160 m²
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 Garage

Prix d'achat	430.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Provision	Käuferprovision 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, Balcon

CODE DU BIEN: 25188098 - 74193 Schwaigern

Informations énergétiques

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

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	225.9 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 25188098 - 74193 Schwaigern

La propriété





CODE DU BIEN: 25188098 - 74193 Schwaigern

La propriété





CODE DU BIEN: 25188098 - 74193 Schwaigern

La propriété





CODE DU BIEN: 25188098 - 74193 Schwaigern

La propriété





CODE DU BIEN: 25188098 - 74193 Schwaigern

La propriété





CODE DU BIEN: 25188098 - 74193 Schwaigern

La propriété





CODE DU BIEN: 25188098 - 74193 Schwaigern

La propriété





CODE DU BIEN: 25188098 - 74193 Schwaigern

La propriété





CODE DU BIEN: 25188098 - 74193 Schwaigern

La propriété





CODE DU BIEN: 25188098 - 74193 Schwaigern

La propriété





CODE DU BIEN: 25188098 - 74193 Schwaigern

La propriété

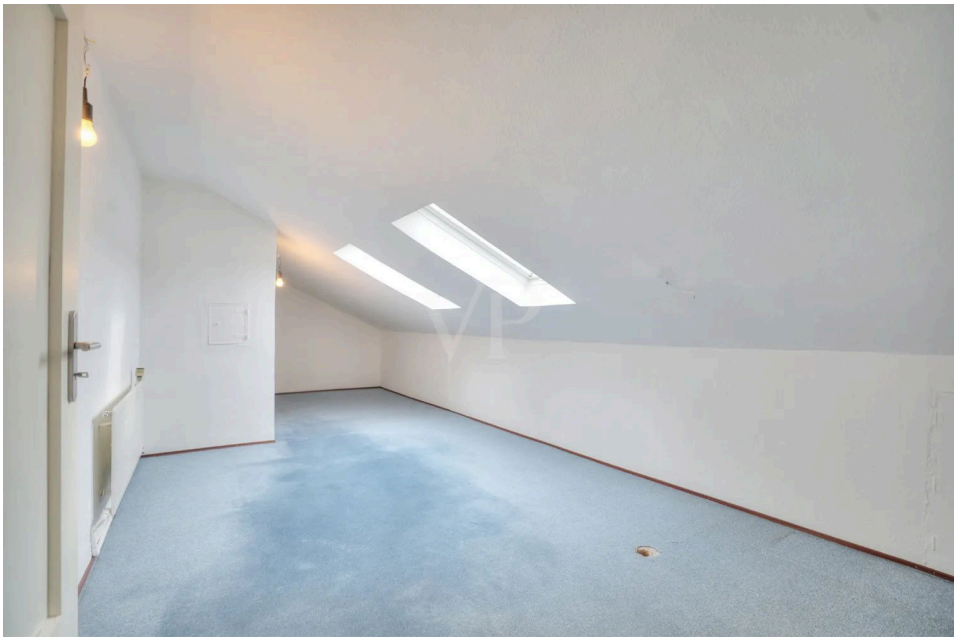




CODE DU BIEN: 25188098 - 74193 Schwaigern

La propriété





CODE DU BIEN: 25188098 - 74193 Schwaigern

La propriété





CODE DU BIEN: 25188098 - 74193 Schwaigern

La propriété





CODE DU BIEN: 25188098 - 74193 Schwaigern

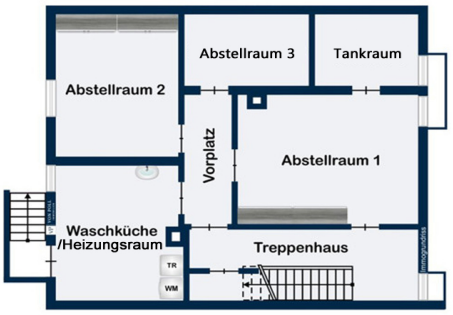
La propriété

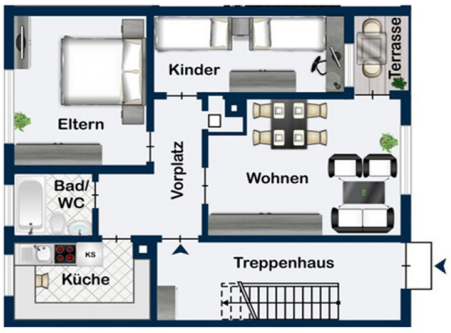


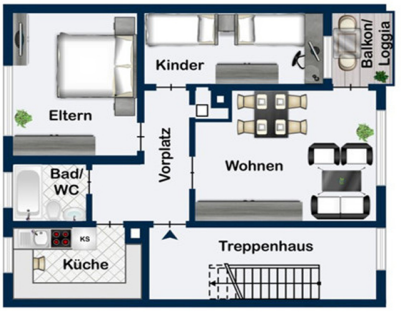


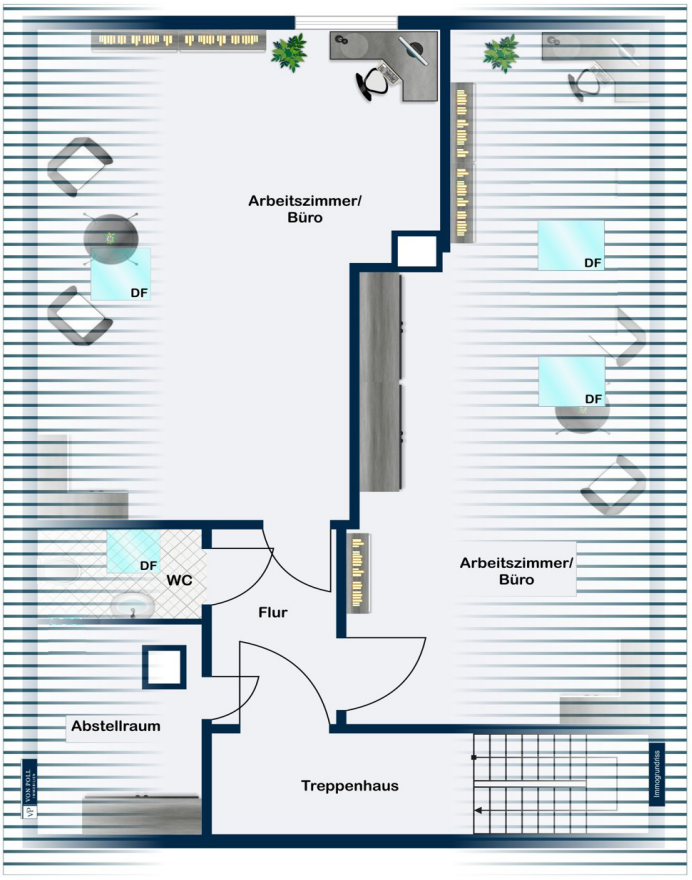
CODE DU BIEN: 25188098 - 74193 Schwaigern

Plans d'étage




Kinder
Terrasse
Eltern
Vorplatz
Wohnen
Bad/
WC
KS
Küche
Treppenhaus


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



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: 25188098 - 74193 Schwaigern

Une première impression

Cette maison jumelée bien entretenue, avec combles aménagés, offre environ 160 m² de surface habitable sur un terrain d'environ 475 m² et présente un excellent potentiel pour deux familles ou une famille multigénérationnelle. La propriété s'étend sur trois niveaux et est actuellement divisée en deux appartements indépendants et des combles aménagés avec deux chambres supplémentaires pour enfants ou adolescents. Le propriétaire occupe l'étage supérieur. Au total, huit pièces sont disponibles, dont six chambres pouvant être utilisées comme chambres, bureaux ou chambres d'amis. L'agencement convient parfaitement aux familles nombreuses et à une famille multigénérationnelle. Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un hall d'entrée accueillant, desservant facilement toutes les pièces. La cuisine, baignée de lumière naturelle et donnant sur le jardin, offre un espace généreux pour cuisiner ensemble. Le salon attenant s'ouvre sur la terrasse exposée plein sud, qui bénéficie d'une belle luminosité. Le rez-de-chaussée comprend également deux chambres et une salle de bains baignée de lumière naturelle. L'étage supérieur offre un agencement similaire avec un salon, des chambres, une cuisine et une salle de bains. Là aussi, un balcon offre un agréable espace de vie extérieur. Les deux étages bénéficient de larges fenêtres laissant entrer une abondante lumière naturelle. Toutes les fenêtres ont été remplacées par des fenêtres PVC de haute qualité entre 2000 et 2001. Le système de chauffage central, installé également en 2001, et la réfection de la tuyauterie au sous-sol (2010) garantissent un confort thermique optimal. Le charmant jardin, offrant une vue dégagée et un espace généreux pour les loisirs, les jeux et la détente, est un atout majeur. Le jardin de devant, verdoyant et aéré, offre de nombreuses possibilités d'aménagement, notamment la création d'une place de parking supplémentaire. Le garage, équipé d'une porte sectionnelle électrique (2017), donne un accès direct au jardin. Parmi les autres atouts, citons un sous-sol spacieux offrant de multiples espaces de rangement, ainsi que deux salles de bains baignées de lumière naturelle et un WC supplémentaire aménagé dans les combles. Récemment repeinte à l'intérieur (2022), la maison présente un aspect frais et soigné. Cette propriété convient parfaitement aux familles et aux familles multigénérationnelles. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite et découvrir par vous-même tout le potentiel de cette maison.

CODE DU BIEN: 25188098 - 74193 Schwaigern

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25188098 - 74193 Schwaigern

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188098 - 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: 25188098 - 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