Schwaigern

Bájos kétlakásos ház 8 szobával, kerttel és garázzsal – két generáció számára is elegendo hely

VP azonosító: 25188098



VÉTELÁR: 430.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 475 m²

VP azonosító: 25188098 - 74193 Schwaigern

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25188098 - 74193 Schwaigern

Áttekintés

VP azonosító	25188098
Hasznos lakótér	ca. 160 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálószobák	6
Fürdoszobák	2
Építés éve	1963
Parkolási lehetoségek	1 x Garázs

Vételár	430.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25188098 - 74193 Schwaigern

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.05.2031
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	225.9 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2001

VP azonosító: 25188098 - 74193 Schwaigern

Az ingatlan





VP azonosító: 25188098 - 74193 Schwaigern

Az ingatlan





VP azonosító: 25188098 - 74193 Schwaigern

Az ingatlan





VP azonosító: 25188098 - 74193 Schwaigern

Az ingatlan





VP azonosító: 25188098 - 74193 Schwaigern

Az ingatlan





VP azonosító: 25188098 - 74193 Schwaigern

Az ingatlan





VP azonosító: 25188098 - 74193 Schwaigern

Az ingatlan





VP azonosító: 25188098 - 74193 Schwaigern

Az ingatlan





VP azonosító: 25188098 - 74193 Schwaigern

Az ingatlan





VP azonosító: 25188098 - 74193 Schwaigern

Az ingatlan





VP azonosító: 25188098 - 74193 Schwaigern

Az ingatlan

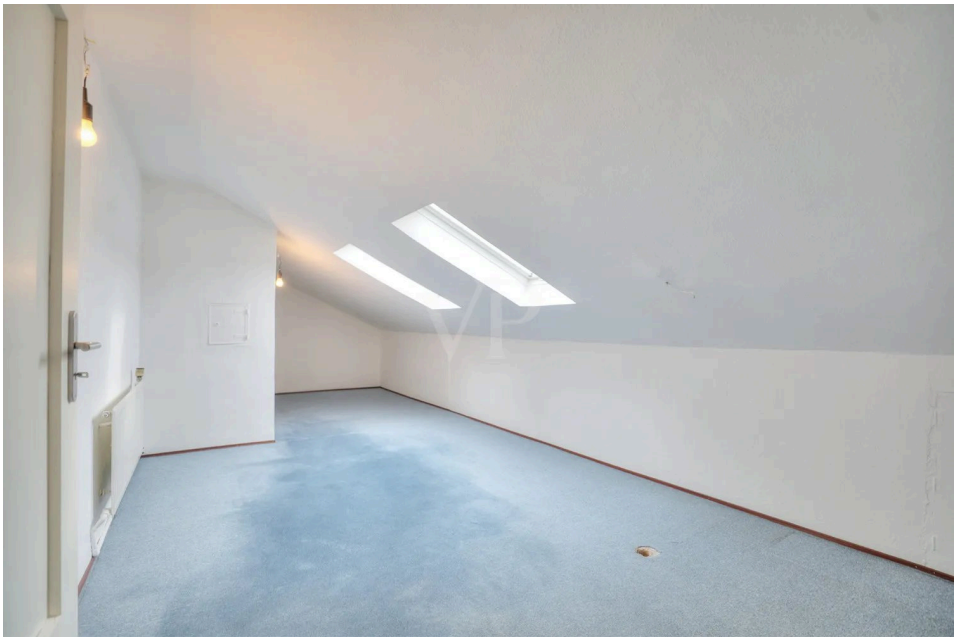




VP azonosító: 25188098 - 74193 Schwaigern

Az ingatlan





VP azonosító: 25188098 - 74193 Schwaigern

Az ingatlan





VP azonosító: 25188098 - 74193 Schwaigern

Az ingatlan





VP azonosító: 25188098 - 74193 Schwaigern

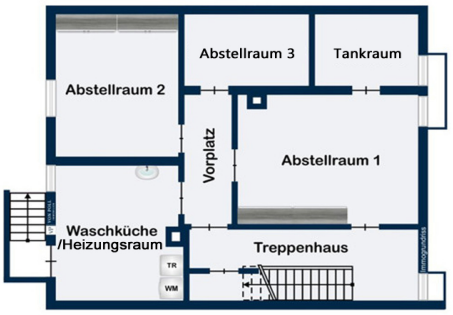
Az ingatlan

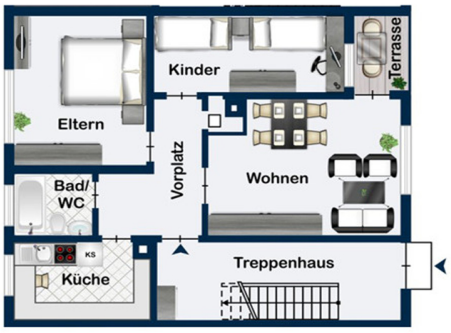


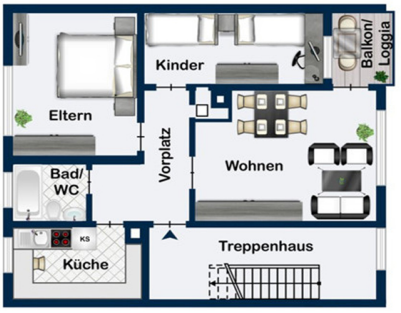


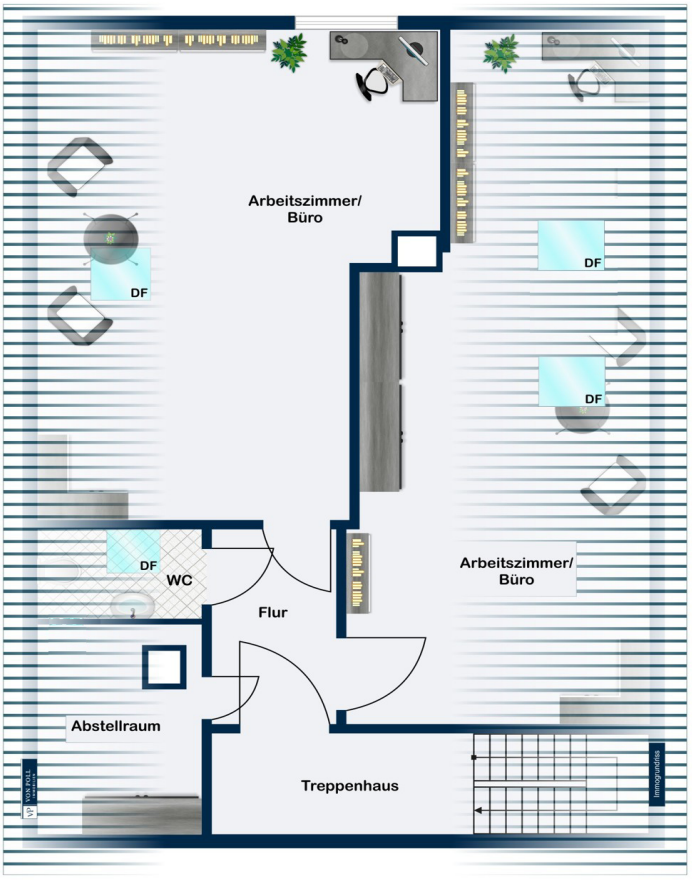
VP azonosító: 25188098 - 74193 Schwaigern

Alaprajzok




Kinder
Terrasse
Eltern
Vorplatz
Wohnen
Bad/
WC
KS
Küche
Treppenhaus


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



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25188098 - 74193 Schwaigern

Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott ikerház, átalakított padlással együtt, körülbelül 160 m² lakóterülettel büszkélkedhet egy nagyjából 475 m²-es telken, és kiváló lehetoséget kínál két család vagy többgenerációs életvitelre. Az ingatlan három szinten terül el, jelenleg két független apartmanra és egy átalakított padlásra oszlik, további két gyerek- vagy tinédzserszobával. A tulajdonos az emeleten lakik. Összesen nyolc szoba áll rendelkezésre, köztük hat hálószoba, amelyek rugalmasan használhatók hálószobaként, irodáként vagy vendégszobaként. Az elrendezés nagyobb családok és többgenerációs életvitel számára egyaránt alkalmas. A földszinten egy hívogató eloszoba fogadja Önt, ahonnan minden szoba könnyen megközelítheto. A természetes fénnyel rendelkezo, kertre nézo konyha boséges helyet kínál a közös fozéshez. A szomszédos nappali a déli fekvésu teraszra nyílik, amely rengeteg természetes fényt ígér. A földszinten két hálószoba és egy természetes fénnyel teli fürdoszoba is található. Az emelet hasonló elrendezésu, nappalival, hálószobákkal, konyhával és fürdoszobával. Itt is egy erkély kellemes kültéri életteret biztosít. Mindkét szinten nagyméretu ablakok találhatók, amelyek rengeteg természetes fényt biztosítanak. 2000-ben és 2001-ben az összes ablakot kiváló minoségu PVC ablakokra cserélték. A központi futési rendszert is 2001-ben telepítették, és a pincében felújított vízvezetékekkel (2010) együtt jó muszaki színvonalat biztosít. Kiemelkedo a vonzó kert a kilátással, amely boséges teret kínál a kikapcsolódásra, a játékra és a pihenésre. Az elokert rengeteg zöld növényzetet és kialakítási lehetoséget kínál, beleértve egy további parkolóhely hozzáadásának lehetoségét is. A garázs elektromos szekcionált kapuval van felszerelve (2017), és közvetlen hozzáférést biztosít a kerthez. További jellemzok közé tartozik a tágas pince, amely változatos tárolási lehetoségeket kínál, valamint két természetes fénnyel megvilágított fürdoszoba és egy további WC a tetotérben. A közelmúltbeli belso újrafestés (2022) friss és jól karbantartott megjelenést kölcsönöz a háznak. Ez az ingatlan alkalmas családok és többgenerációs együttélésre is. Bátran egyeztessen idopontot megtekintésre, és gyozodjön meg saját szemével a ház számos lehetoségérol.

VP azonosító: 25188098 - 74193 Schwaigern

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25188098 - 74193 Schwaigern

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25188098 - 74193 Schwaigern

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25188098 - 74193 Schwaigern

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com