Schwaigern

Charmantes Zweifamilienhaus mit 8 Zimmern, Garten & Garage – Platz für zwei Generationen

Objektnummer: 25188098



KAUFPREIS: 430.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 475 m²

Objektnummer: 25188098 - 74193 Schwaigern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25188098 - 74193 Schwaigern

Auf einen Blick

Objektnummer	25188098
Wohnfläche	ca. 160 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	430.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25188098 - 74193 Schwaigern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	09.05.2031
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	225.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 25188098 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie





Objektnummer: 25188098 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie





Objektnummer: 25188098 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie





Objektnummer: 25188098 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie





Objektnummer: 25188098 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie





Objektnummer: 25188098 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie





Objektnummer: 25188098 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie





Objektnummer: 25188098 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie





Objektnummer: 25188098 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie





Objektnummer: 25188098 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie





Objektnummer: 25188098 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie

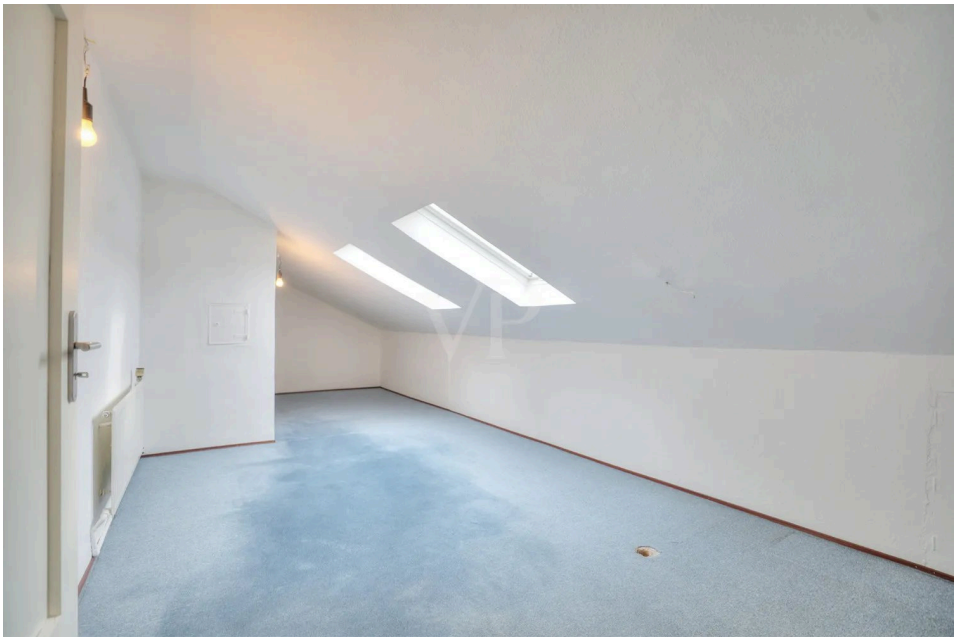




Objektnummer: 25188098 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie





Objektnummer: 25188098 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie





Objektnummer: 25188098 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie



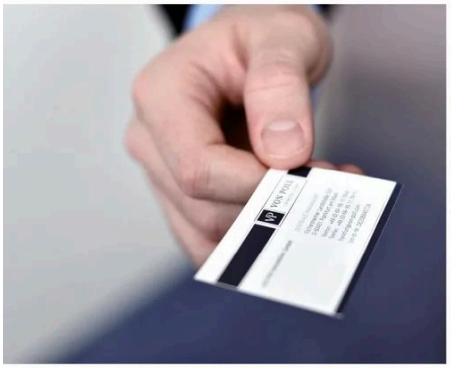


Objektnummer: 25188098 - 74193 Schwaigern

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®





Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN



Capital
MAKLER KOMPASS
Top-Makler Heilbronn
Höchstnote für
von Poll Immobilien

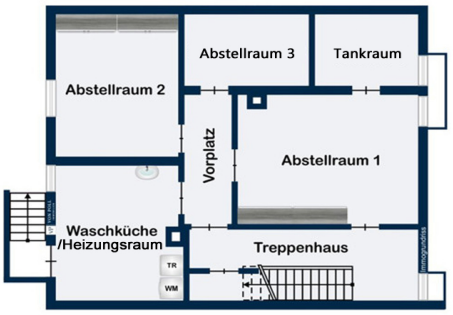
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

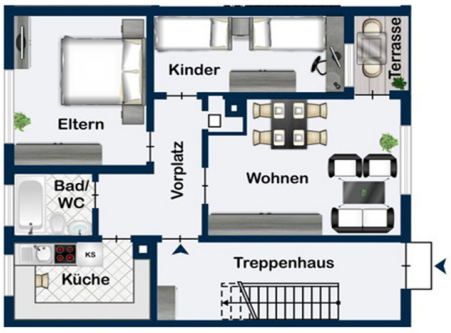
T.: 07131 - 12 32 46 0

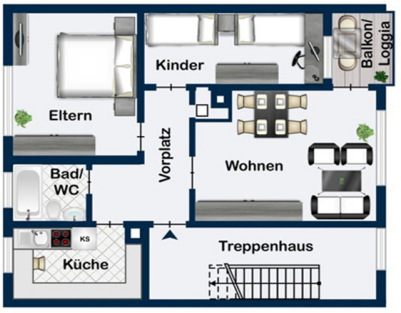
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

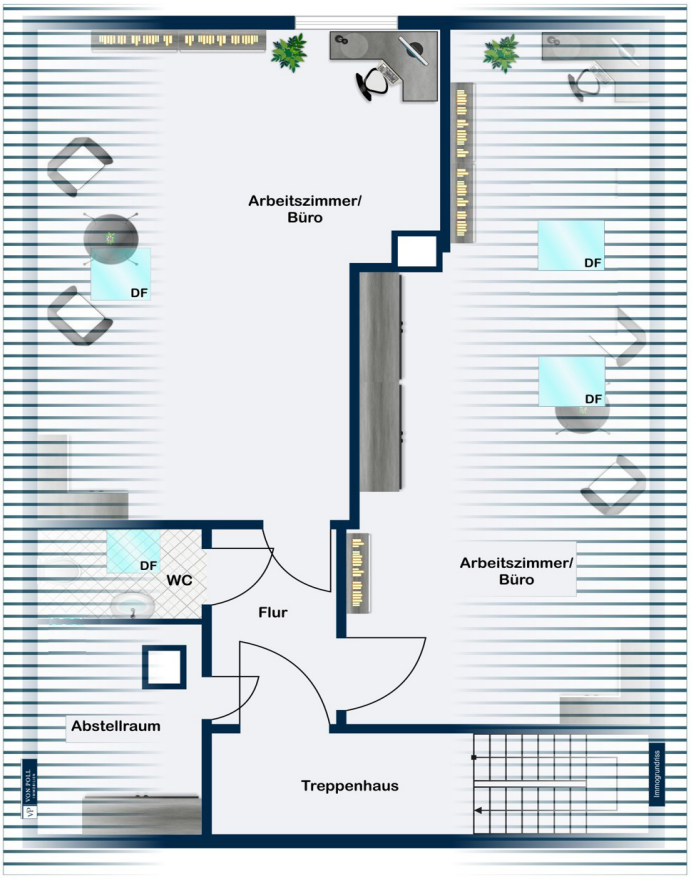
Objektnummer: 25188098 - 74193 Schwaigern

Grundrisse




Kinder
Terrasse
Eltern
Vorplatz
Wohnen
Bad/
WC
KS
Küche
Treppenhaus


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



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25188098 - 74193 Schwaigern

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Zweifamilienreihenhaus inklusive ausgebautem Dachgeschoss, überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 160 m² befindet sich auf einem rund 475 m² großen Grundstück und bietet hervorragende Voraussetzungen für zwei Familien oder Mehrgenerationenwohnen.

Die Immobilie erstreckt sich über drei Ebenen und ist aktuell in zwei autarke Wohnungen sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit zwei zusätzlichen Kinder- bzw. Jugendzimmern aufgeteilt. Das Obergeschoss wird vom Eigentümer selbst bewohnt.

Insgesamt stehen Ihnen acht Zimmer zur Verfügung, darunter sechs Schlafzimmer, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Die Raumaufteilung eignet sich gleichermaßen für größere Familien wie für das gemeinsame Wohnen mehrerer Generationen. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem einladenden Flur, von dem aus alle Räumlichkeiten bequem zugänglich sind. Die Tageslichtküche, ausgelegt Richtung Garten, bietet ausreichend Platz zum gemeinsamen Kochen. Das angrenzende Wohnzimmer öffnet sich auf die Terrasse, welche viel Helligkeit durch die Ausrichtung in den Süden verspricht. Im Erdgeschoss befinden sich zudem zwei Schlafzimmer sowie ein tageslichtdurchflutetes Badezimmer. Im Obergeschoss erwartet Sie eine vergleichbare Raumstruktur mit Wohnzimmer, Schlafzimmern, Küche und Badezimmer. Auch hier bietet ein Balkon angenehme Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien. Beide Etagen verfügen über großzügige Fensterflächen, die für viel Tageslicht sorgen.

Sämtliche Fenster wurden im Jahr 2000 und 2001 durch hochwertige Kunststofffenster ersetzt. Die Zentralheizung wurde ebenfalls 2001 installiert und sorgt zusammen mit den erneuerten Wasserleitungen im Kellerbereich (2010) für einen guten technischen Standard. Ein Highlight ist der attraktive Garten mit Ausblick, der viel Raum für Freizeit, Spiel und Erholung bietet. Im Vorgarten finden Sie viel Grün und Gestaltungsspielraum, so auch für einen weiteren Stellplatz ihres Autos. Die Garage ist mit einem elektrischen Sektionaltor (2017) ausgestattet und bietet direkten Zugang zum Garten. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen gehören ein großzügiger Kellerbereich, der vielfältige Lager- und Abstellmöglichkeiten eröffnet, sowie insgesamt zwei Tageslichtbäder und ein zusätzliches WC im Dachgeschoss. Die aktuelle Innenanstrich-Sanierung (2022) verleiht dem Haus ein frisches und gepflegtes Erscheinungsbild.

Diese Immobilie eignet sich sowohl für Familien als auch für generationsübergreifendes Wohnen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Haus bietet.

Objektnummer: 25188098 - 74193 Schwaigern

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25188098 - 74193 Schwaigern

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25188098 - 74193 Schwaigern

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25188098 - 74193 Schwaigern

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com