Schwaigern

Licht, Luft und Weitblick – familienfreundliches Reihenendhaus mit schönem Garten

??????? ????????: 25188069

???? ??????: 450.000 EUR • ?????????: ca. 160 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 475 m²

??????? ????????: 25188069 - 74193 Schwaigern

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25188069 - 74193 Schwaigern

?? ??? ?????

??????? ????????	25188069
?????????	ca. 160 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8
????????? ??? ????????	6
????????	2
???? ??????????	1963
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	450.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2022
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25188069 - 74193 Schwaigern

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	09.05.2031
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	225.90 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2001

??????? ????????: 25188069 - 74193 Schwaigern

?? ???????

??????? ????????: 25188069 - 74193 Schwaigern

?? ???????

??????? ????????: 25188069 - 74193 Schwaigern

?? ???????

??????? ????????: 25188069 - 74193 Schwaigern

?? ???????

??????? ????????: 25188069 - 74193 Schwaigern

?? ???????

??????? ????????: 25188069 - 74193 Schwaigern

?? ???????

??????? ????????: 25188069 - 74193 Schwaigern

?? ???????

??????? ????????: 25188069 - 74193 Schwaigern

?? ???????

??????? ????????: 25188069 - 74193 Schwaigern

?? ???????

??????? ????????: 25188069 - 74193 Schwaigern

?? ???????

??????? ????????: 25188069 - 74193 Schwaigern

?? ???????

??????? ????????: 25188069 - 74193 Schwaigern

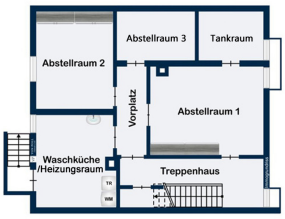
?? ???????

??????? ????????: 25188069 - 74193 Schwaigern

?? ???????

??????? ????????: 25188069 - 74193 Schwaigern

?? ???????



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

??????? ????????: 25188069 - 74193 Schwaigern

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

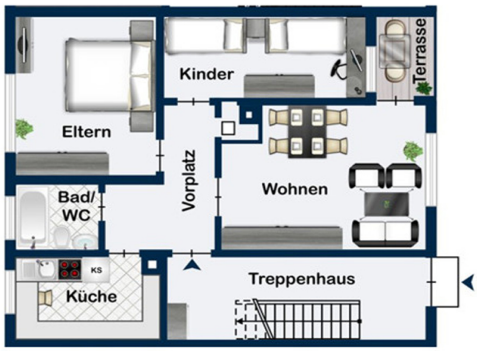
T.: 07131 - 12 32 46 0

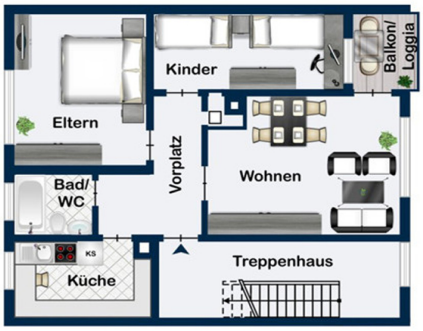
Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | heilbronn@von-poll.com

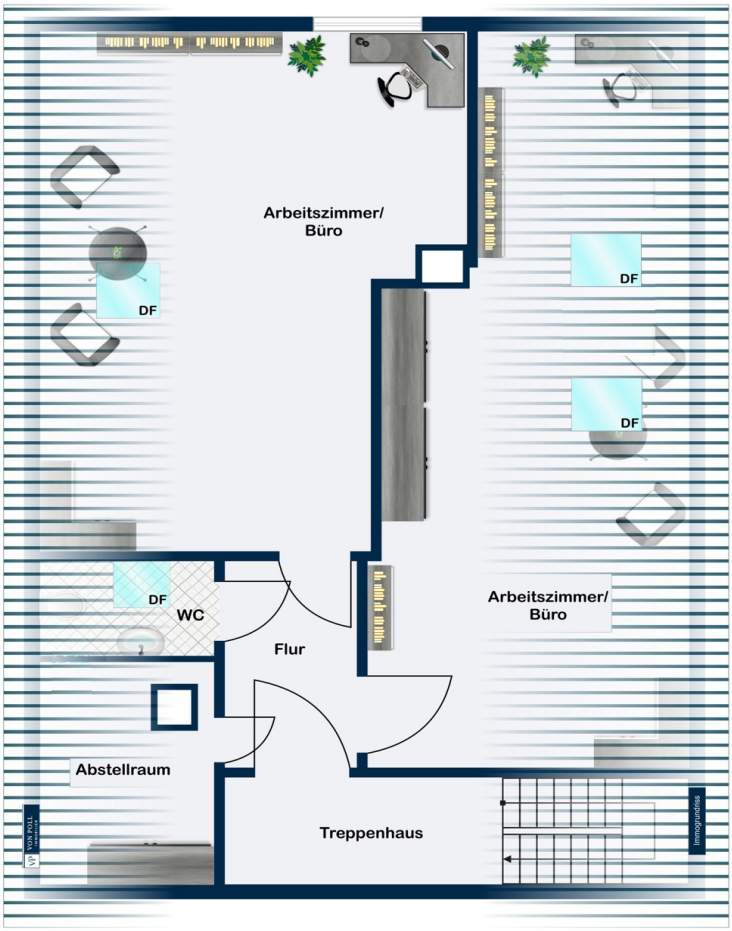
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/heilbronn

??????? ????????: 25188069 - 74193 Schwaigern

??????




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


Arbeitszimmer/
Büro
DF
DF
DF
DF
WC
Flur
Arbeitszimmer/
Büro
Abstellraum
Treppenhaus

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25188069 - 74193 Schwaigern

??? ????? ????????

Licht, Luft und Weitblick – familienfreundliches Reihenendhaus mit schönem Garten

Willkommen in diesem gepflegten und lichtdurchfluteten Reihenendhaus, das mit rund 160?m² Wohnfläche, einem 475?m² großen Grundstück und einer durchdachten Raumaufteilung überzeugt. Über drei Etagen hinweg bietet es viel Platz für gemeinschaftliches Wohnen, persönliche Rückzugsorte und kreative Wohnideen – ideal für Familien, zwei Haushalte oder mehrere Generationen unter einem Dach.

Weite Aussicht & helle Räume:
Große Fenster – besonders auf der Nordseite – eröffnen einen beeindruckenden Blick ins Grüne und sorgen für eine herrlich weite Fernsicht, die den Schlafräumen ein offenes, luftiges Gefühl verleiht. Die natürliche Helligkeit schafft überall im Haus eine freundliche, einladende Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt.

Wohnen mit Vielfalt und Komfort:
Dieses Haus ist als klassisches Zweifamilienhaus konzipiert und bietet auf zwei Etagen jeweils eine eigenständige Wohneinheit mit drei Zimmern, Küche und Tageslichtbad. Die Aufteilung ermöglicht ein harmonisches Miteinander mit ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für alle Bewohner.
Das ausgebaute Dachgeschoss ergänzt das Platzangebot um zwei zusätzliche Räume, die sich hervorragend als Büro, Gästezimmer oder Jugendbereich eignen. Dank vorhandener Anschlüsse und einer nicht tragenden Zwischenwand besteht hier die Möglichkeit, ein großzügiges Studio oder ein weiteres Wohnmodul zu gestalten – flexibel und ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Wohnmittelpunkt mit viel Freiraum:
Die Küche im Obergeschoss ist funktionell und lädt zu gemeinsamen Kochmomenten ein. Im Erdgeschoss steht ein leerer Raum zur Verfügung, der sich ideal als zweite Küche, Hauswirtschaftsraum oder Hobbybereich ausbauen lässt – ganz nach Ihren Vorstellungen.
Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu zwei sonnigen Südbalkonen. Hier genießen Sie Sonne, Ruhe und ein Stück Natur direkt vor der Tür – ideal für entspannte Stunden im Freien. Wer es noch entspannter möchte, gelangt über das Untergeschoss, sowie über die Garage, in den tollen Garten. Dieser kann ganz nach Belieben gestaltet werden.

Lage mit Lebensqualität:
In einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend gelegen, profitieren Sie dennoch von einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – inklusive naher S-Bahn-Station. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in direkter Umgebung – alles für den bequemen Alltag und ein gutes Lebensgefühl. Zudem verfügt das Haus über eine Einzelgarage mit elektrischem Garagentor.

Bei Fragen, oder weiteren Unterlagen zu diesem Haus, können Sie jederzeit auf uns zukommen. Wir freuen uns über Ihre Anfrage.

??????? ????????: 25188069 - 74193 Schwaigern

????????????? ??? ???????

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

??????? ????????: 25188069 - 74193 Schwaigern

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25188069 - 74193 Schwaigern

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25188069 - 74193 Schwaigern

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Mario Roider

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com