

Schwaigern

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

VP azonosító: 25188098



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 430.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 475 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25188098 - 74193 Schwaigern**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25188098 - 74193 Schwaigern**

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25188098               |
| Hasznos lakótér       | ca. 160 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto             |
| Szobák                | 8                      |
| Hálósobák             | 6                      |
| Fürdoszobák           | 2                      |
| Építés éve            | 1963                   |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs             |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 430.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 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                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 09.05.2031    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 225.90 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>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**

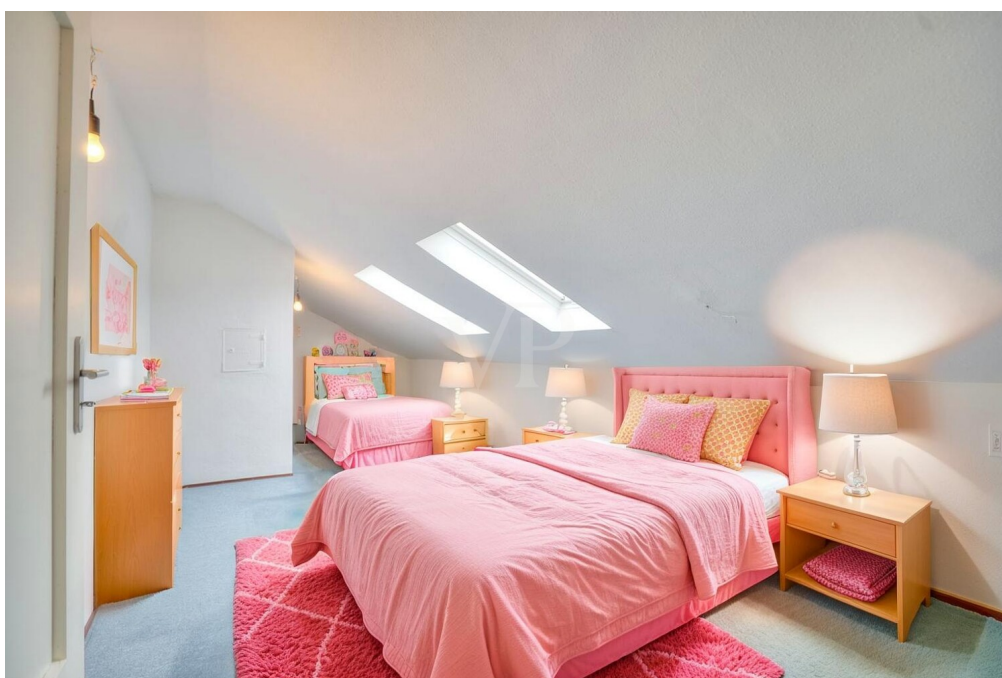
## Az ingatlan





**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

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 IN THE WORLD®

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

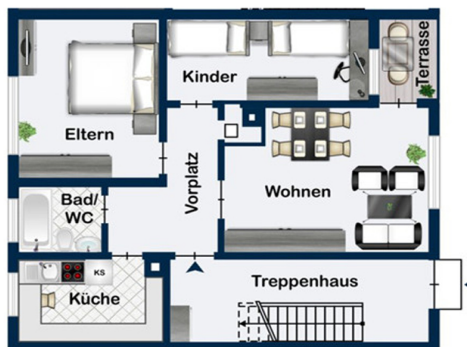
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

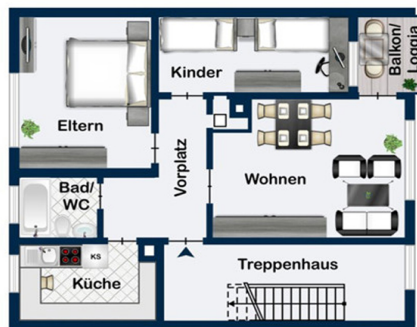
**VP azonosító: 25188098 - 74193 Schwaigern**

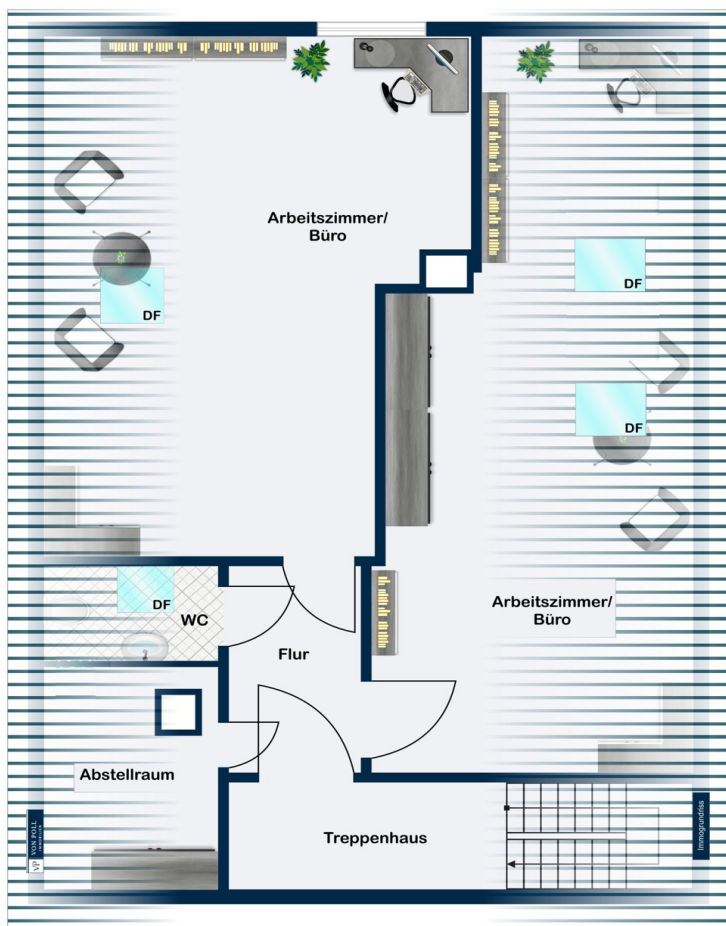
## Alaprajzok











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 első benyomás

Ez a jól karbantartott ikerház, átalakított padlással együtt, körülbelül 160 m<sup>2</sup> lakóterülettel büszkélkedhet egy nagyjából 475 m<sup>2</sup>-es telken, és kiváló lehetőséget 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, irodaként vagy vendégszobaként. Az elrendezés nagyobb családok és többgenerációs életvitel számára egyaránt alkalmas. A földszinten egy hívogató eloszoba fogadja Önt, ahonnan minden szoba könnyen megközelíthető. A természetes fénnel rendelkező, kertre néző konyha bőséges helyet kínál a közös főzéshez. A szomszédos nappali a déli fekvésű teraszra nyílik, amely rengeteg természetes fényt ígér. A földszinten két hálószoba és egy természetes fénnel teli fürdőszoba is található. Az emelet hasonló elrendezésű, nappalival, hálószobákkal, konyhával és fürdőszobával. Itt is egy erkély kellemes kültéri életteret biztosít. Mindkét szinten nagyméretű ablakok találhatók, amelyek rengeteg természetes fényt biztosítanak. 2000-ben és 2001-ben az összes ablakot kiváló minőségű PVC ablakokra cserélték. A központi fűtési rendszert is 2001-ben telepítették, és a pincében felújított vízvezetékkel (2010) együtt jó műszaki színvonalat biztosít. Kiemelkedő a vonzó kert a kilátással, amely bőséges teret kínál a kikapcsolódásra, a játékokra és a pihenésre. Az előkert rengeteg zöld növényzetet és kialakítási lehetőséget kínál, beleértve egy további parkolóhely hozzáadásának lehetőségét is. A garázs elektromos szekcionált kapuval van felszerelve (2017), és közvetlen hozzáférést biztosít a kerthez. További jellemzők közé tartozik a tágas pince, amely változatos tárolási lehetőségeket kínál, valamint két természetes fénnel megvilágított fürdőszoba és egy további WC a tetőtérben. A közelmúltbeli belső újrafestés (2022) friss és jól karbantartott megjelenést kölcsönöz a háznak. Ez az ingatlan alkalmas családok és többgenerációs együttélésre is. Bátran egyeztessen időpontot megtekintésre, és győződjön meg saját szemével a ház számos lehetőségéről.

**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 helyszínról

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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:heilbronn@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**