

Schwieberdingen

# Zweifamilienhaus in ruhiger Lage mit schönem Garten

Objektnummer: 25152011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 494.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127,14 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 423 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25152011 - 71701 Schwieberdingen

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

Objektnummer: 25152011 - 71701 Schwieberdingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25152011
Wohnfläche	ca. 127,14 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1956
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	494.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25152011 - 71701 Schwieberdingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	263.34 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.01.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1956



Objektnummer: 25152011 - 71701 Schwieberdingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25152011 - 71701 Schwieberdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25152011 - 71701 Schwieberdingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25152011 - 71701 Schwieberdingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25152011 - 71701 Schwieberdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25152011 - 71701 Schwieberdingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**07141 - 79 71 64 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

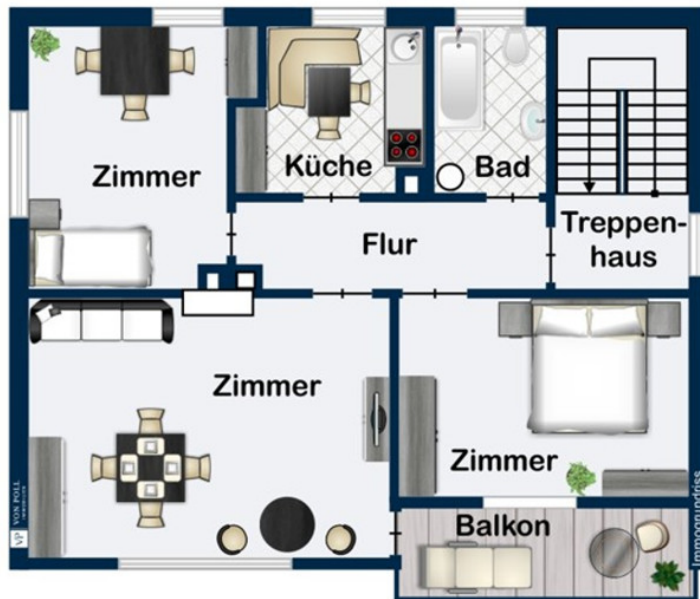
[www.von-poll.com/ludwigsburg](http://www.von-poll.com/ludwigsburg)



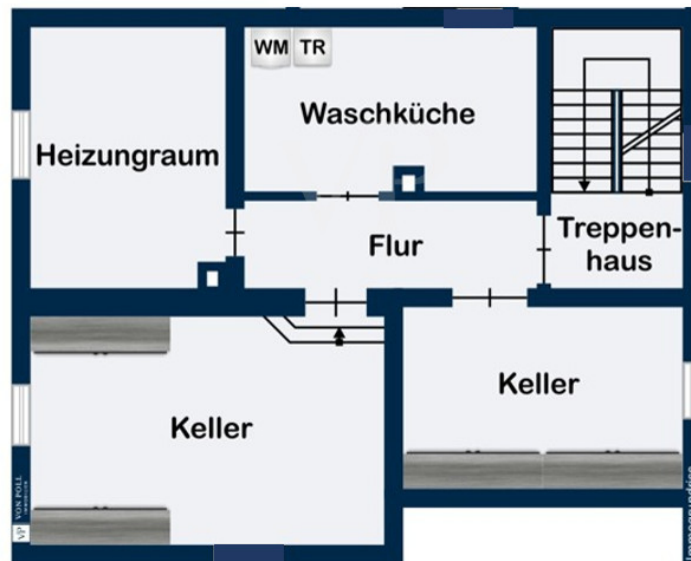
Objektnummer: 25152011 - 71701 Schwieberdingen

## Grundrisse









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: 25152011 - 71701 Schwieberdingen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem großzügigen Zweifamilienhaus, das auf einem ca. 423 m<sup>2</sup> großen Grundstück in begehrter und ruhiger Lage erbaut wurde. Das Haus stammt aus dem Jahr 1956 und bietet Ihnen die Möglichkeit, es entweder als Ein- oder Zweifamilienhaus zu nutzen. Es ist derzeit teilweise sanierungsbedürftig und eröffnet kreativen Eigentümern zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Mit insgesamt sechs Zimmern verteilt auf zwei Etagen bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine große Familie oder zwei separate Haushalte. Zwei Balkone oder Terrassen, jeweils nach Süden ausgerichtet, laden zum Verweilen im Freien ein und profitieren von optimalen Lichtverhältnissen. Das Dachgeschoss wurde bisher als Bühne genutzt, kann aber als weiterer Wohnraum ausgebaut werden. Der große Garten ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Er bietet eine grüne Oase für Gartenliebhaber und viel Raum für individuelle Gestaltungsideen. Egal, ob Sie eine Spielfläche für Kinder, einen Nutzgarten oder einen Rückzugsort im Freien schaffen möchten, hier sind Ihren Wünschen keine Grenzen gesetzt. Die Ausstattung des Hauses entspricht einfachem Standard und bietet eine solide Grundlage zur Realisierung Ihrer persönlichen Wohnträume. Die Südausrichtung sorgt dafür, dass die Räume hell und freundlich wirken, was eine angenehme Wohnatmosphäre unterstützt. Die Strohgäubahn Richtung Korntal oder Richtung Heimerdingen erreichen Sie in 3 Minuten zu Fuß. Eine Garage und eine Abstellmöglichkeit für ein weiteres Fahrzeug runden das Angebot ab. Nutzen Sie diese Gelegenheit, eine Immobilie mit großem Garten und vielfältigem Potenzial in einer attraktiven Lage zu erwerben. Gern laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, um Ihnen die Möglichkeiten dieses Hauses im Detail zu präsentieren. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Termin zu vereinbaren.



Objektnummer: 25152011 - 71701 Schwieberdingen

## Ausstattung und Details

- \* Südausrichtung \*
- \* Großer Garten \*
- \* Ruhige Lage \*
- \* Voll unterkellert \*
- \* Heizung aus 2007 \*
- \* Möglichkeit auf Ein- oder Zweifamilienhaus \*
- \* Ausbaumöglichkeit im Dachgeschoss \*
- \* 3 Minuten zu Fuß zur Strohäubahn \*

Objektnummer: 25152011 - 71701 Schwieberdingen

## Alles zum Standort

Schwieberdingen ist eine attraktive Stadt, die sowohl in wirtschaftlicher als auch in kultureller Hinsicht einiges zu bieten hat. Sie vereint ländliche Idylle mit urbaner Nähe, was sie zu einem beliebten Wohnort für Pendler und Familien macht. Mit einer guten Infrastruktur, einer starken Wirtschaft und einem breiten Freizeitangebot ist Schwieberdingen ein lebenswertes Zuhause für Menschen aller Altersgruppen. Der Wirtschaftsstandort wird von verschiedenen kleineren und mittelständischen Unternehmen geprägt, die in der Region tätig sind. Ein bekanntes Unternehmen, das in Schwieberdingen seinen Sitz hat, ist die Robert Bosch GmbH, die mit einer Niederlassung vor Ort stark vertreten ist. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Stadt liegt direkt an der Bundesstraße B10 und ist durch die nahegelegene Autobahn A81 bestens an das Verkehrsnetz angebunden. So ist die Landeshauptstadt Stuttgart in weniger als 30 Minuten erreichbar. Zudem gibt es einen guten öffentlichen Nahverkehr, der Schwieberdingen mit den benachbarten Städten und dem Umland verbindet. Mit der Strohgäubahn erreichen Sie Korntal in 13 Minuten und können hier bequem in die S-Bahn umsteigen. Die Stadt bietet ein breites Freizeitangebot für ihre Einwohner und Besucher. Zahlreiche Sportvereine und kulturelle Veranstaltungen bereichern das Leben in Schwieberdingen. Das jährliche Stadtfest und die zahlreichen Vereinsaktivitäten fördern das Gemeinschaftsgefühl und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei. Die Natur rund um Schwieberdingen, insbesondere die weitläufigen Wälder und Felder, lädt zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Reiten ein. Besonders bekannt ist auch der Golfclub Nippenburg, der in unmittelbarer Nähe liegt. Die Umgebung hat ebenfalls einiges zu bieten: Die Städte Ludwigsburg und Stuttgart sind nur eine kurze Autofahrt entfernt und bieten kulturelle Highlights wie das Ludwigsburger Schloss, das Mercedes-Benz-Museum oder das Stuttgarter Opernhaus.

Objektnummer: 25152011 - 71701 Schwieberdingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 263.34 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 25152011 - 71701 Schwieberdingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Ehrmann

---

Schillerstraße 10 Ludwigsburg  
E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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