



Immobilienexposé
**Koffer packen und einziehen! Saniertes
Stadthaus mitten in Schwetzingen.**

Objekt-Nr.:
2024-12




Haus zum Kauf

Koffer packen und einziehen! Saniertes Stadthaus mitten in Schwetzingen.

Kaufpreis
845.000 €

 189 m²
Wohnfläche (ca.)

 5,50
Zimmer

 204 m²
Grundstück (ca.)

 137 m²
Nutzfläche (ca.)

 sofort
verfügbar ab

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	845.000 €
	Käuferprovision zzgl. USt.	3,57 % vom notariell

Die Immobilie

Objekt-Nr 2024-12

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	189 m ²
	Zimmer	5,50
	Nutzfläche (ca.)	137 m ²
	Grundstück (ca.)	204 m ²
	Kellerfläche (ca.)	55 m ²

Räume und Flure	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Balkone	1
	Anzahl Terrassen	1

Weitere Informationen verfügbar ab sofort

Zustand und Bauart	Kategorie	Luxus
	Baujahr	1949
	Zustand	teil/voll saniert
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
	Kabel/Sat-TV	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Mitten in Schwetzingen zu leben, ist für viele Menschen ein Traum. Die Stadt bietet in jeglicher Hinsicht viel Lebensqualität in Puncto Kultur, Gastronomie, Bildung, Einzelhandel und Natur. Ein optimales Haus für Familien mit Kindern, denn alles, was Sie für Ihren Alltag benötigen, ist fußläufig erreichbar.

Nur selten kommt ein Haus mit diesem Standard und enormen Lagevorteilen an den Markt. Wir freuen uns Ihnen dieses Angebot vorstellen zu können.

Das Haus stammt aus dem Jahr 1947 und wurde in den Jahren 2020/2021 umfassend saniert. Durch Grundrissoptimierungen und einen Anbau wurde aus einem Zweifamilienhaus ein geräumiges Einfamilienhaus mit 5,5 Zimmern geschaffen. Das Erdgeschoss beschränkt sich auch eine halboffene Küche, die mit einer Nobilia Einbauküche ausgestattet ist und dem direkt angeschlossenen Essbereich. Auf einer leicht versetzten Ebene befindet sich das freundliche und geräumige Wohnzimmer, welches sich zum Innenhof durch große Fensterflächen hin ausrichtet. Ein kleines Arbeitszimmer mit direktem Gartenzugang und ein Gäste-WC auf der Etage stehen ebenso zur Verfügung. Über eine aufgearbeitete Holzterasse gelangt man in das Obergeschoss. Zwei Kinderzimmer,

das Kinderbad mit Wanne und Tageslicht sowie das große Elternschlafzimmer mit Ankleide und Bad en Suite mit großer Dusche.

Die sonnige, nach Süden ausgerichtete Dachterrasse, ist vom Flur sowie vom Elternschlafzimmer aus zu begehen. Wenn es im Innenhof schon schattig wird, können Sie hier oben noch die Sonne genießen.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der uneinsehbare, sonnige Innenhof, der derzeit mit Kunstrasen ausgelegt ist. Dieser kann jedoch auch in einen Garten umgewandelt werden, um Ihnen eine grüne Oase zum Entspannen zu bieten. Des Weiteren bietet die Hofeinfahrt ausreichend Platz für einen PKW und allerlei Fuhrpark der Familie. Eine Markierung vor der eigenen Einfahrt sichert Ihnen auch auf der Straße eine Parkmöglichkeit.

Die Böden sind im gesamten Haus einheitlich mit einem hochwertigen Laminat in Holzoptik ausgelegt, die Bäder sind modern und großzügig mit Fliesen ausgestattet. Dreifach verglaste Fenster und die Dämmung der oberen Geschosdecke erfüllen einen ordentlichen energetischen Standard. Ebenso wurde die gesamte Heizungsanlage durch eine moderne Brennwert Gastherme ersetzt. Im Anbau des Erdgeschosses wurde eine Fußbodenheizung eingebaut. Das Haus verfügt außerdem über eine Entkalkungsanlage welches sich bei dem doch sehr kalkhaltigen Wasser in unserer Region sehr positiv auswirkt.

Sehr gerne zeigen wir Ihnen dieses kleine Schmuckstück im Rahmen einer Besichtigung vor Ort. RUFEN SIE UNS AN!

Ausstattung

- Saniertes Einfamilienhaus mitten in Schwetzingen (2020/2021)
- 5,5 Zimmer, 2 Bäder, Gäste-WC
- Zwei Vollgeschosse, im Erdgeschoss versetzte Ebenen
- Hochwertige Einbauküche von Nobilia im Kaufpreis enthalten
- Viele eingebaute Lichtstrahler
- Bodenbeläge in hochwertigem Laminat in Holzoptik bzw. Fliesen in den Bädern

- Gasheizung, Entkalkungsanlage
- Dreifach-verglaste Fenster (Kunststoff weiß)
- Dämmung der oberen Geschosdecke (Dach wurde auf Empfehlung der Fachhandwerker nicht erneuert, es gab dafür keine Notwendigkeit)
- Dämmung der Aussenwände
- Innenhof derzeit mit Kunstrasen belegt, kann als Garten angelegt werden
- Hofeinfahrt mit Platz für Ihren PKW und Parkmöglichkeit innerhalb der Markierung vor der eigenen Einfahrt
- Separater Kellerzugang zum Heizungsraum und dem sehr ursprünglichen Gewölbekeller
- Das Haus wurde nach Auszug noch einmal gestrichen und ist in einem Top-Zustand und kann kurzfristig bezogen werden

Lage

Schwetzingen ist eine Stadt im Nordwesten Baden-Württembergs, etwa 10 Kilometer westlich von Heidelberg und 15 Kilometer südöstlich von Mannheim mit ca. 21.500 Einwohnern. Schwetzingen ist eine der fünf größten Städte des Rhein-Neckar-Kreises, ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden und seit dem 1. April 1993 Große Kreisstadt. Diesen Status erreichte der Ort durch reines Wachstum und ohne Eingemeindungen bzw. Zusammenlegung mit anderen Gemeinden.

Auch kulturell hat die Stadt einiges zu bieten. Zentraler Anlaufpunkt ist sicherlich das wunderschöne Schwetzinger Schloss mit seiner traumhaften Parkanlage und dem davor angeordneten Schlossplatz mit allerlei Gastronomie. Vorträge, Ausstellungen, Konzerte und Theatervorführungen, finden in unterschiedlichsten Veranstaltungseinrichtungen statt.

Das Haus selbst liegt in sehr zentraler Lage. Fussläufig können Sie die Innenstadt und somit alles erreichen was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Auch beliebte Gastronomie und

Veranstaltungsorte sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Ebenso Kindergärten und Schule.

Sonstiges

Datenschutz

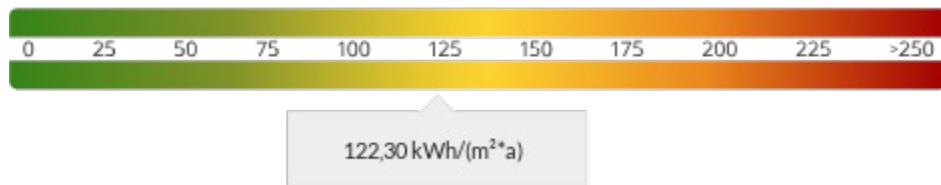
Den Schutz Ihrer persönlichen Daten nehmen wir sehr ernst. Wir behandeln Ihre personenbezogenen Daten vertraulich und entsprechend der gesetzlichen Datenschutzvorschriften sowie unserer Datenschutzerklärung.

www.acasaimmobilien-de/kontakt/datenschutz/

Wenn Sie eine Anfrage an uns richten, werden verschiedene personenbezogene Daten erhoben. Personenbezogene Daten sind Daten, mit denen Sie persönlich identifiziert werden können. Unsere Datenschutzerklärung erläutert, welche Daten wir erheben und wofür wir sie nutzen. Sie erläutert auch, wie und zu welchem Zweck das geschieht. Wir versichern Ihnen, dass Ihre Daten ausschliesslich auftragsbezogen verwendet und gespeichert werden und wir Ihre Daten nicht ohne Ihre Erlaubnis an Dritte weiterleiten (Selbstauskunft von Mietbewerbern).

Damit wir entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen für Sie tätig sein können, bitten wir bei einer Anfrage um die Bestätigung unserer AGB, der Datenschutzrichtlinien, um Ihre Erlaubnis zur Speicherung Ihrer Daten und zur Kontaktaufnahme.

Energieverbrauchsausweis



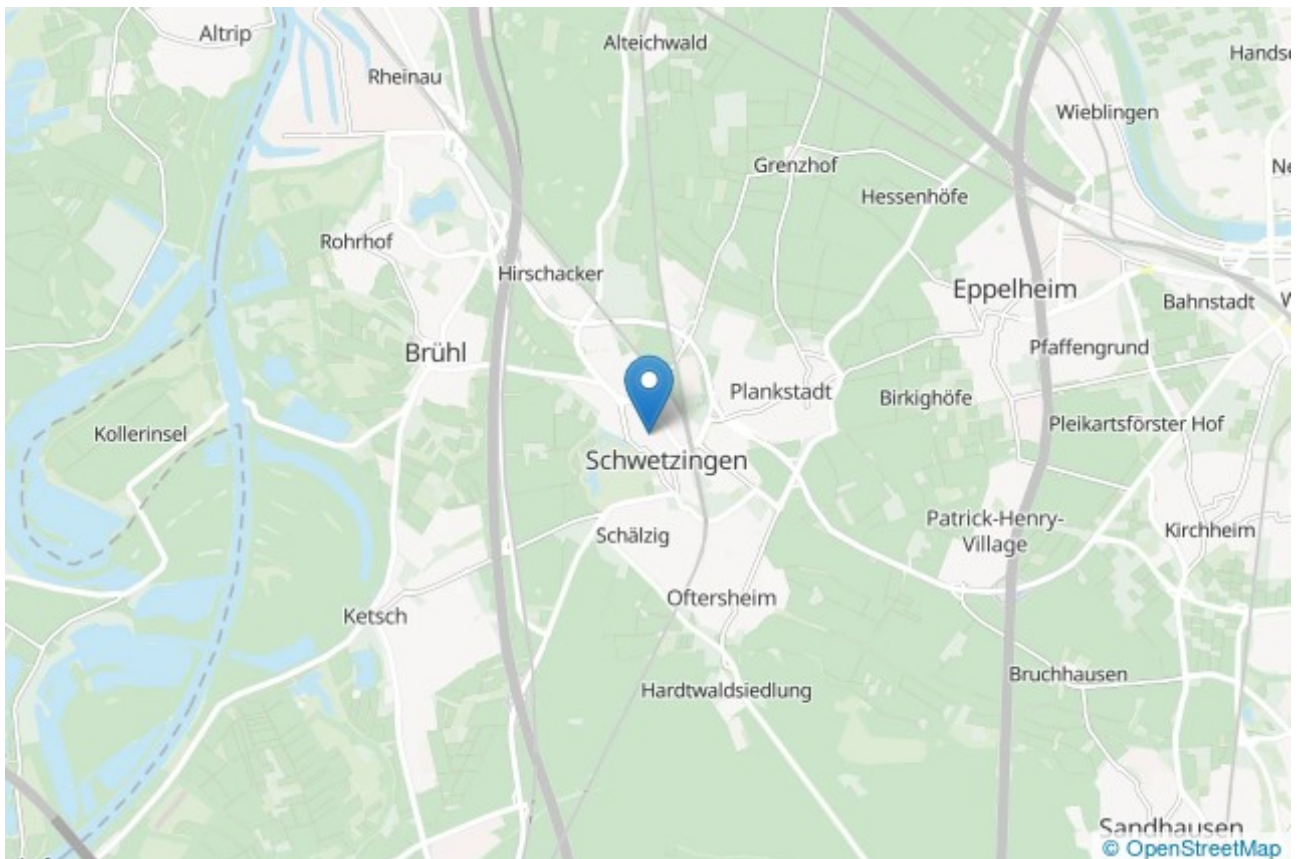
Endenergieverbrauch	122,30 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	D
Gültig bis	03.11.2033

Ihr Ansprechpartner

Name	Nicola Schäfer
Telefon	0170/3310568
Ort	68723 Schwetzingen
E-Mail	info@acasaimmobilien.de
Homepage	https://www.acasaimmobilien.de

Lage und Umgebung

68723 Schwetzingen





Rückansicht Außenbereich



Dachterasse mit zwei Zugängen



Super schick und mit viel Stauraum - Nobilia Einbauküche



Tolle Einbauküche



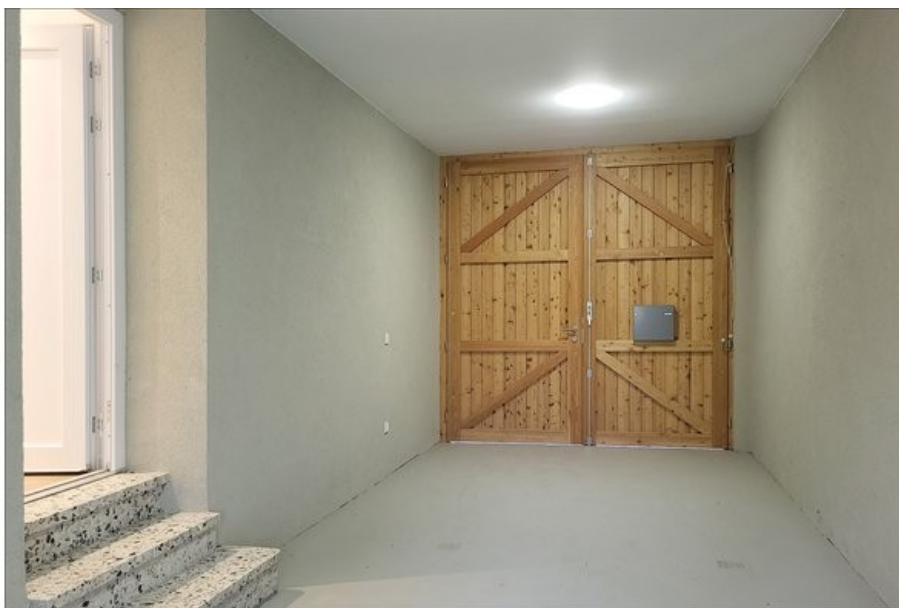
Viel Stauraum in der Nobilia Einbauküche



Spülbecken in der Einbauküche



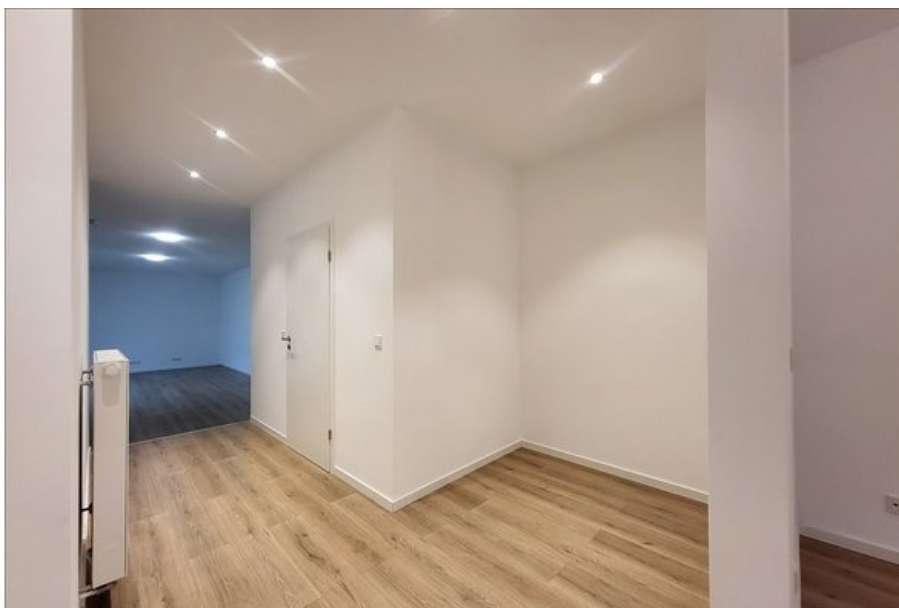
Esszimmer mit Blick Richtung Wohnbereich



Eingang_Hofeinfahrt



Flur ins Esszimmer



Flur_EG_4



Essbereich mit Küchenzugang



Wohnzimmer mit großer Fensterfront



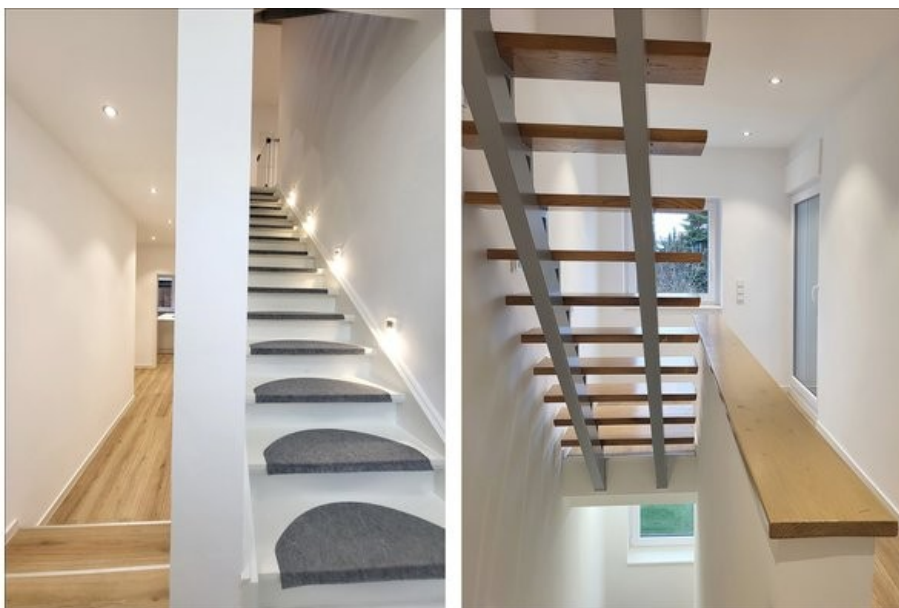
Wohnbereich mit Blick Richtung Esszimmer



Wohnzimmer_2



gäste-WC im Erdgeschoss



Treppenaufgänge



Flur im Obergeschoss Treppenaufgang zum Speicher



Kinderzimmer I



Kinder- Gäste-Bad mit Wanne und Tageslicht



Ankleide mit Blick Richtung Schlafbereich und Dachterrasse



Elternbad mit großer Dusche und Tageslicht



Viel Platz auch im Bad



Gewölbekeller mit freigelegten Wänden und Gewölbe



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss mit seitlichem Zugang aus der Einfahrt