

Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger, familienfreundlicher Lage

Objektnummer: 25188305



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

KAUFPREIS: 555.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 980 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

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

Objektnummer: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25188305   |
| Wohnfläche   | ca. 225 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 7.5        |
| Schlafzimmer | 5          |
| Badezimmer   | 3          |
| Baujahr      | 1974       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 555.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche       |

Objektnummer: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung         | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl                     | Endenergieverbrauch         | 152.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.04.2035             | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2005           |



Objektnummer: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Die Immobilie



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)



Objektnummer: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## 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: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabach – Bretzfeld**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 225 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück mit ca. 980 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 7,5 Zimmern, darunter fünf Schlafzimmer und drei Tageslichtbadezimmer, bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien und anspruchsvolle Paare, die Wert auf Wohnkomfort und Flexibilität legen. Dank seiner soliden Grundsubstanz eröffnet die Immobilie zudem Raum für individuelle Modernisierungswünsche.

Das Raumkonzept ist klar strukturiert und durchdacht. Das Erdgeschoss empfängt Bewohner und Gäste mit einem einladenden Eingangsbereich inklusive Garderobe und Gäste-WC zu Ihrer Linken. Von hier aus gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch einen Kaminofen ergänzt wird. Gerade jetzt in der Herbst- und Winterzeit ein Garant für eine wohlige Atmosphäre. Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich zwei Schlafzimmer, die sowohl als Eltern-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Nicht zu vergessen: die Küche mit anliegender Speisekammer sowie ein Tageslichtbad. Alles auf einer Ebene.

Das mögliche Elternschlafzimmer ist zusätzlich mit einer Sauna ausgestattet und verfügt über eine große, überdachte Terrasse in Süd-West-Ausrichtung. Vom Wohn- und Essbereich aus gelangen Sie auf die ebenfalls überdachte Hauptterrasse und in den naturverbundenen Garten mit viel Grün. Ein idealer Rückzugsort vom stressigen Alltag.

Das Obergeschoss besticht durch einen kleinen, nach Westen ausgerichteten Wintergarten, der die Loggia mit reichlich Tageslicht durchflutet. Perfekt als Arbeits- oder Kreativbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Schlafzimmer und ein vollwertiges Tageslichtbadezimmer.

Die zum Haus gehörende, teilweise sanierte Einliegerwohnung ist über einen separaten Haus- und Gartenzugang erreichbar und ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für erwachsene Kinder, Gäste oder als zusätzliches Einkommen durch Vermietung. Auch hier bietet sich die Gelegenheit, individuelle Gestaltungs- oder Modernisierungsimpulse einfließen zu lassen. Ebenfalls im Untergeschoss stehen Ihnen ein zweckmäßiger Kellerraum, ein separater Hauswirtschaftsraum sowie ein Hobby-/Bügelzimmer zur Verfügung.

Auch für Ihre Fahrzeuge ist gesorgt: Eine Doppelgarage mit elektrischem Tor steht bereit. Über diese erreichen Sie direkt sowohl den Garten als auch das Untergeschoss des Hauses (Keller- und Einliegerbereich).

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung verbindet Großzügigkeit und Funktionalität mit einer gepflegten Bausubstanz und bietet zahlreiche Rückzugs- und Entfaltungsmöglichkeiten. Mit ein wenig Liebe zum Detail lässt sich das volle Potenzial dieser Immobilie entfalten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Vorzügen dieses Hauses.



Objektnummer: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Ausstattung und Details

- Einliegerwohnung (teils saniert) mit separatem Haus- und /Gartenzugang
- Wintergarten (OG) in West-Ausrichtung
- Terrasse mit großem Garten in Süd-West-Ausrichtung + Terrasse Elternschlafzimmer
- Drei Tageslicht Badezimmer + separates Gäste-WC
- Kellerraum mit separatem Hauswirtschaftsraum und Bügelzimmer
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Sauna im Elternschlafzimmer
- Luft-Wärme-Pumpe (für Warmwasser)
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Schuppen

Objektnummer: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Alles zum Standort

Bretzfeld besticht als charmante Gemeinde im ländlichen Baden-Württemberg durch ihre ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine stabile, wachsende Gemeinschaft von rund 12.645 Einwohnern. Die hervorragende Infrastruktur mit direkter Anbindung an die A6 sowie regionale Bahn- und Busverbindungen schafft eine ideale Verbindung zu den nahegelegenen Wirtschaftszentren Heilbronn und Stuttgart. Diese Kombination aus ländlichem Flair und urbaner Erreichbarkeit macht Bretzfeld zu einem begehrten Wohnort mit hoher Lebensqualität, der besonders Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld bietet.

Der Ortsteil Bretzfeld-Schwabbach selbst präsentiert sich als ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit einer angenehmen suburbanen Atmosphäre. Die niedrige Bevölkerungsdichte sorgt für viel Raum zur Entfaltung und eine harmonische Nachbarschaft, die von Gemeinschaftssinn geprägt ist. Hier finden Familien ein behagliches Zuhause, eingebettet in eine Umgebung, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt und zugleich durch die Nähe zu etablierten Unternehmen wie der Bertrandt AG wirtschaftliche Stabilität garantiert.

Objektnummer: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 152.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist E.



Objektnummer: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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