

Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Amplia casa unifamiliar con apartamento anexo en una zona tranquila y familiar.

Número de propiedad: 25188305



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 555.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 225 m² • HABITACIONES: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 980 m²

Número de propiedad: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

De un vistazo

Número de propiedad	25188305
Superficie habitable	ca. 225 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7.5
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1974
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	555.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	152.40 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	09.04.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2005

Número de propiedad: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propiedad



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

Número de propiedad: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, bien cuidada, cuenta con una generosa superficie habitable de aproximadamente 225 m² y se ubica en una amplia parcela de aproximadamente 980 m². Con un total de 7,5 habitaciones, incluyendo cinco dormitorios y tres baños con luz natural, la casa ofrece opciones de vivienda versátiles para familias y parejas exigentes que valoran la comodidad y la flexibilidad. Gracias a sus sólidos cimientos, la propiedad también ofrece la posibilidad de modernizarla según sus deseos. La distribución es clara y está cuidadosamente diseñada. La planta baja da la bienvenida a residentes e invitados con una acogedora entrada que incluye un aseo y un aseo de cortesía a la izquierda. Desde aquí, se accede al espacioso salón-comedor, que se complementa con una estufa de leña, garantía de un ambiente acogedor, especialmente durante los meses de otoño e invierno. En esta planta también se encuentran dos dormitorios, que pueden utilizarse como dormitorios principales, dormitorios infantiles o despachos. No olvidemos la cocina con despensa contigua y un baño con luz natural, todo en una sola planta. El posible dormitorio principal cuenta con sauna y una amplia terraza cubierta con orientación suroeste. Desde el salón-comedor se accede a la terraza principal cubierta y al exuberante jardín natural, un refugio ideal para desconectar del estrés diario. La planta superior cuenta con un pequeño invernadero orientado al oeste que inunda la logia de luz natural, convirtiéndola en un espacio ideal para trabajar o crear. Esta planta también incluye otro dormitorio y un baño completo con luz natural. El apartamento independiente, parcialmente renovado, tiene acceso a través de una entrada independiente a la casa y al jardín, ofreciendo opciones de uso flexibles, como alojar a hijos adultos, invitados o como fuente de ingresos adicionales mediante alquiler. Aquí también existe la posibilidad de incorporar sus propias ideas de diseño o modernización. En la planta baja también se encuentran una práctica bodega, un lavadero independiente y un cuarto de planchado/oficina. Sus vehículos también están a su disposición: hay un garaje doble con puerta eléctrica. Esta entrada da acceso directo tanto al jardín como al sótano (bodega y apartamento independiente). Esta casa unifamiliar con apartamento independiente combina amplitud y funcionalidad con una estructura bien cuidada, ofreciendo numerosas oportunidades de privacidad y expresión personal. Con un poco de atención al detalle, se puede aprovechar al máximo el potencial de esta propiedad. Le invitamos a concertar una visita y comprobar por sí mismo las numerosas ventajas de esta casa.

Número de propiedad: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 152.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com