

Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Maison individuelle spacieuse avec studio indépendant dans un quartier calme et familial

CODE DU BIEN: 25188305



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 555.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 225 m² • PIÈCES: 7.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 980 m²

CODE DU BIEN: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188305
Surface habitable	ca. 225 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7.5
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1974
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	555.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	152.40 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.04.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Une première impression

Cette maison individuelle, en excellent état, offre une surface habitable généreuse d'environ 225 m² et se situe sur un terrain spacieux d'environ 980 m². Avec un total de 7,5 pièces, dont cinq chambres et trois salles de bains baignées de lumière naturelle, la maison propose des solutions d'aménagement modulables pour les familles et les couples exigeants qui privilégient le confort et la flexibilité. Grâce à ses fondations solides, la propriété offre également la possibilité d'être modernisée selon vos envies. Le plan est clair et bien pensé. Le rez-de-chaussée accueille les résidents et leurs invités avec un hall d'entrée convivial comprenant un vestiaire et des toilettes invités sur la gauche. De là, on accède au vaste séjour/salle à manger, agrémenté d'un poêle à bois – gage d'une ambiance chaleureuse, notamment en automne et en hiver. On trouve également à ce niveau deux chambres, pouvant servir de suite parentale, de chambre d'enfant ou de bureau. Sans oublier la cuisine avec cellier attenant et une salle de bains lumineuse – le tout de plain-pied. La suite parentale potentielle est équipée d'un sauna et s'ouvre sur une grande terrasse couverte exposée sud-ouest. Depuis le séjour/salle à manger, vous accédez à la terrasse principale couverte et au jardin luxuriant, un havre de paix idéal pour échapper au stress du quotidien. À l'étage, une petite véranda exposée ouest baigne la loggia de lumière naturelle, créant un espace parfait pour travailler ou laisser libre cours à sa créativité. Ce niveau comprend également une autre chambre et une salle de bain complète avec lumière naturelle. L'appartement indépendant, partiellement rénové, est accessible par une entrée séparée donnant sur la maison et le jardin. Il offre de nombreuses possibilités d'aménagement, par exemple pour des enfants adultes, des invités ou comme source de revenus locatifs. Vous pourrez y intégrer vos propres idées de décoration ou de modernisation. Au rez-de-chaussée se trouvent également une cave pratique, une buanderie séparée et une pièce pouvant servir d'atelier ou de salle de repassage. Vos véhicules ne sont pas en reste : un garage double avec porte électrique est à votre disposition. Cette entrée donne un accès direct au jardin et au sous-sol (cave et appartement indépendant). Cette maison individuelle avec appartement indépendant allie espace et fonctionnalité à une structure bien entretenue et offre de nombreuses possibilités d'intimité et d'expression personnelle. Quelques aménagements permettront d'exploiter pleinement le potentiel de cette propriété. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite et à découvrir par vous-même les nombreux atouts de cette maison.

CODE DU BIEN: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com