

Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Tágas családi ház nagymamalakással, csendes, családias környezetben

VP azonosító: 25188305



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 555.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 225 m² • SZOBÁK: 7.5 • FÖLDTERÜLET: 980 m²

VP azonosító: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Áttekintés

VP azonosító	25188305
Hasznos lakótér	ca. 225 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7.5
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1974
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	555.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.04.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	152.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2005

VP azonosító: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Az első benyomás

Ez a jól karbantartott családi ház körülbelül 225 m²-es nagyméretű lakóterülettel büszkélkedhet, és egy tágas, körülbelül 980 m²-es telken fekszik. Összesen 7,5 szobájával, köztük öt hálósobával és három természetes megvilágítású fürdőszobával, a ház sokoldalú lakhatási lehetőségeket kínál családok és igényes párok számára, akik értékelik a kényelmet és a rugalmasságot. A szilárd alapoknak köszönhetően az ingatlan egyéni modernizációs igényeket is kielégít. Az alaprajz világosan strukturált és átgondoltan megtervezett. A földszint egy hívogató bejárattal fogadja a lakókat és a vendégeket, amelyben bal oldalon egy ruhatár és egy vendég WC található. Innen léphetünk be a tágas nappaliba és étkezőbe, amelyet egy fatüzelésű kályha egészít ki – ez garantálja a hangulatos hangulatot, különösen az őszi és téli hónapokban. Ezen a szinten található még két hálószoba, amelyek fő hálósobaként, gyerekszobaként vagy irodaként is használhatók. Nem szabad megfeledkezni a konyháról a hozzá tartozó kamrával és a természetes megvilágítású fürdőszobáról sem – mindezt egy szinten. A potenciális fő hálószoba szaunával és egy nagy, fedett, délnyugati fekvésű terasszal rendelkezik. A nappaliból és étkezőből nyílik a fedett fő terasz és a buja, természetes kert – ideális menedék a mindennapi élet stresszétől. A felső emeleten egy kis, nyugatra néző télikert található, amely természetes fénnel árasztja el a loggiát, így tökéletes munkaterületként vagy kreatív területként. Ezen a szinten található még egy hálószoba és egy teljes fürdőszoba természetes fénnel. A részben felújított, önálló lakás külön bejáraton keresztül közelíthető meg a házba és a kertbe, rugalmas felhasználási lehetőségeket kínálva, például felnőtt gyermekek, vendégek számára, vagy kiegészítő jövedelemforrásként bérbeadás révén. Itt is lehetőség van saját tervezési vagy modernizációs ötletek beépítésére. Az alsó szinten található még egy praktikus pince, egy különálló háztartási helyiség és egy hobbi/vasalószoba. A járművekről is gondoskodnak: elektromos kapuval ellátott dupla garázs áll rendelkezésre. Ez a bejárat közvetlen hozzáférést biztosít mind a kerthez, mind a pincéhez (pince és különálló lakás). Ez a különálló lakással rendelkező családi ház a tágasságot és a funkcionalitást ötvözi egy jól karbantartott szerkezettel, és számos lehetőséget kínál a magánéletre és a személyes kifejezésre. Egy kis odafigyeléssel a részletekre az ingatlan teljes potenciálját kiaknázható. Meghívjuk Önt egy időpont egyeztetésére, hogy személyesen is meggyozódhessen a ház számos előnyéről.

VP azonosító: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com