

Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Tágas családi ház nagymamalakással, csendes, családias környezetben

VP azonosító: 25188305



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

VÉTELÁR: 555.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 225 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7.5 • FÖLDTERÜLET: 980 m<sup>2</sup>

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<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises     |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2022                                                                                      |
| Az ingatlan állapota        | Karbantartott                                                                             |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                                   |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Szauna, Kandalló,<br>Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha |

VP azonosító: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutés |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 09.04.2035    |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú   |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 152.40 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>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](http://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 m<sup>2</sup>-es nagyméretű lakóterülettel büszkélkedhet, és egy tágas, körülbelül 980 m<sup>2</sup>-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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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