

Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

PREISREDUZIERUNG - Hier will ich wohnen

CODICE OGGETTO: 25188205



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 565.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 225 m² • VANI: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 980 m²

CODICE OGGETTO: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25188205	Prezzo d'acquisto	565.000 EUR
Superficie netta	ca. 225 m²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7.5	Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1974	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.04.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	152.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

CODICE OGGETTO: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN



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

CODICE OGGETTO: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

CODICE OGGETTO: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Una prima impressione

Schönes Einfamilienhaus mit toller Raumkonzeption und besonderem Wohnflair- inkl. Einliegerwohnung!

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch eine klare, durchdachte Architektur, die vielfältige Lebensstile mühelos aufgreift und unterstützt.

Im Erdgeschoss empfängt eine großzügige Diele Bewohner und Gäste mit einladender Offenheit. Rechts befindet sich ein komfortables Gästezimmer mit unmittelbarer Nähe zum Badezimmer – ideal für kurze Wege und einen gehobenen Wohnkomfort. Gegenüber liegt ein weiteres Schlafzimmer, das mit exklusiven Ausstattungsdetails punktet: Eine integrierte Sauna schafft zu jeder Jahreszeit einen privaten Rückzugsort für entspannte Wellnessstunden. Der direkte Zugang zur sonnigen Westterrasse macht diesen Raum zu einem ganz besonderen Wohlfühlbereich – perfekt für laue Sommerabende oder gesellige Momente im Freien.

Highlight dieser Etage ist jedoch ohne Zweifel der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der durch großzügige Fensterflächen einen herrlichen Blick ins gepflegte Gartenidyll freigibt. Ein Kaminofen sorgt an kühleren Tagen für behagliche Wärme und eine gemütliche Atmosphäre. Die westlich ausgerichtete Terrasse erweitert den Wohnraum nach außen und bietet vielseitige Möglichkeiten für Freizeit und Entspannung. Direkt angrenzend befindet sich die Einbauküche mit praktischer Speisekammer – funktional gestaltet und durchdacht angeordnet. Ein Tageslicht-WC sowie eine Garderobe vervollständigen das Raumangebot auf dieser Ebene.

Das Obergeschoss beeindruckt mit einer luftigen Galerie, die Raum für persönliche Entfaltung bietet – sei es als Homeoffice, Spielzimmer oder kreativer Arbeitsbereich. Ein weiterer Pluspunkt ist der beheizte Wintergarten mit toller Aussicht: Ein Ort der Ruhe, der mit seiner Fläche nicht nur Platz für Pflanzenarrangements, sondern auch für entspannte Stunden über den Dächern bietet. Abgerundet wird diese Etage durch ein weiteres Schlaf- oder Gästezimmer sowie ein komfortables Badezimmer mit Wanne, Duschkabine und. Zusätzlicher Stauraum findet sich im ausgebauten Dachspitz.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie stellt die 3-Zimmer-Einliegerwohnung im Souterrain- /Gartengeschoss dar – ideal für Gäste, erwachsene Kinder oder zur Vermietung. Sie umfasst zwei Schlafzimmer, einen offenen Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche sowie ein Tageslichtbad mit Dusche. Eine eigene Terrasse rundet das private Wohnambiente harmonisch ab. Über diese Terrasse kommen Sie

auch auf den großen Garten.

Darüber hinaus punktet dieses Geschoss mit funktionalen Ergänzungen: Ein großzügiger Hauswirtschaftsraum, ein separates Bügelzimmer sowie zwei Kellerräume bieten reichlich Stauraum und ermöglichen eine flexible Nutzung nach individuellen Bedürfnissen.

Komplettiert wird dieses überzeugende Gesamtpaket durch eine direkt angeschlossene Doppelgarage sowie einen praktischen Geräteschuppen für Fahrräder oder Gartenzubehör. Für effizienten Wohnkomfort sorgt die Kombination aus bewährter Ölheizung und Luftwärmepumpe (nur für Warmwasser).

Fazit:

Diese vielseitige Immobilie verbindet Großzügigkeit, Funktionalität und Wohnqualität – eine ideale Lösung für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder anspruchsvolle Lebenskonzepte mit Weitblick. Bei näherem Interesse können Sie jederzeit auf uns zukommen. Wir freuen uns über Ihre Anfrage.

CODICE OGGETTO: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Dettagli dei servizi

- Einliegerwohnung (teils saniert) mit separatem Zugang
- Wintergarten (OG) in West-Ausrichtung
- Terrasse mit Garten in Süd-West-Ausrichtung + Terrasse Elternschlafzimmer
- Galerie
- Separates Gäste WC
- Drei Tageslicht Badezimmer
- Kellerraum mit separatem Hauswirtschaftsraum und Bügelzimmer
- Kaminofen
- Sauna im Elternschlafzimmer
- Rollläden
- Außenrollos
- Luft-Wärme-Pumpe (für Warmwasser)
- Doppelgarage mit elektr. Tor
- Schuppen

CODICE OGGETTO: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Tutto sulla posizione

Am ruhigen Ortsrand von Bretzfeld-Schwabbach gelegen, überzeugt dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung durch seine idyllische Lage. In einer wenig befahrenen Sackgasse genießen Sie hier eine unverbaubare Aussicht auf das „Siebeneicher Himmelreich“ – ein Naturpanorama, das zu jeder Jahreszeit beeindruckt. Die Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe macht dieses Anwesen zu einem idealen Rückzugsort mit Perspektive.

Mit rund 1.545 Einwohnern bietet Schwabbach eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, liebevoll angelegten Gärten und einer aktiven Dorfgemeinschaft. Der Ort punktet mit kurzen Wegen: Bäckereien, Metzgereien, ein Supermarkt sowie Kindergärten sind direkt vor Ort. Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in den benachbarten Ortschaften und sind gut erreichbar – teilweise auch über Schulbusse.

Auch infrastrukturell ist Schwabbach bestens angebunden: Die Autobahn A6 ist nur etwa einen Kilometer entfernt und verbindet Sie in kurzer Zeit mit Heilbronn (ca. 20 Minuten) und Nürnberg. Der nahegelegene Bahnhof Bretzfeld bietet regelmäßige Regionalzugverbindungen in Richtung Heilbronn, Neckarsulm, Öhringen und Schwäbisch Hall – perfekt für Berufspendler oder Wochenendtrips. Ein weiteres Plus: Die Region profitiert von laufenden Investitionen in die E-Mobilitätsinfrastruktur, mit zunehmender Dichte an Ladesäulen und nachhaltiger Verkehrsanbindung.

Eingebettet in die sanften Hügel des Hohenloher Landes, bietet Schwabbach ein naturnahes Lebensumfeld mit hohem Freizeitwert. Die umliegenden Weinberge, Wälder und Wiesen laden zu Spaziergängen, Rad- oder Wandertouren ein. Die Schwäbisch-Fränkische Waldlandschaft in unmittelbarer Nähe gilt als Geheimtipp für Naturliebhaber, Reiter und Outdoor-Enthusiasten. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Sportvereine, Reitanlagen sowie kulturelle Veranstaltungen in der Region.

Die Nähe zu Heilbronn und Öhringen verleiht der Lage zusätzlichen Wert. Heilbronn hat sich in den letzten Jahren zu einem Innovationsstandort ersten Ranges entwickelt: Neben global agierenden Unternehmen wie Lidl, Bosch oder Audi entstehen hier zukunftsorientierte Projekte wie der Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI) – das künftig größte KI-Ökosystem Europas. Ergänzt durch Hochschulangebote wie die Hochschule Heilbronn, den TUM Campus oder die Duale Hochschule (DHBW), ist die Stadt ein starker Bildungs- und Wirtschaftsstandort.

Öhringen, die größte Stadt im Hohenlohekreis, bietet mit ihrer charmanten Altstadt, dem Marktplatz und dem Schlosspark einen hohen Freizeitwert und punktet zugleich mit wirtschaftlicher Stabilität und wachsender Infrastruktur. Neue Gewerbeansiedlungen, moderne Nahversorgung und digitale Verwaltungsangebote unterstreichen die dynamische Entwicklung der Region.

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung vereint komfortables Wohnen mit einer außergewöhnlichen Lage – ruhig, naturnah und doch optimal vernetzt. Ob als Zuhause für Familien, Mehrgenerationenhaushalt oder zur Kombination von Wohnen und Vermietung: Das Anwesen bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch ein Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität und besten Zukunftsperspektiven.

CODICE OGGETTO: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com