

Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

# Spaziosa casa indipendente con appartamento indipendente in posizione tranquilla e adatta alle famiglie

Codice oggetto: 25188305



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 555.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 225 m<sup>2</sup> • VANI: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 980 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25188305 - 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: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188305	Prezzo d'acquisto	555.000 EUR
Superficie netta	ca. 225 m <sup>2</sup>	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	1 x Garage		

Codice oggetto: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	152.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	09.04.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

Codice oggetto: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## La proprietà



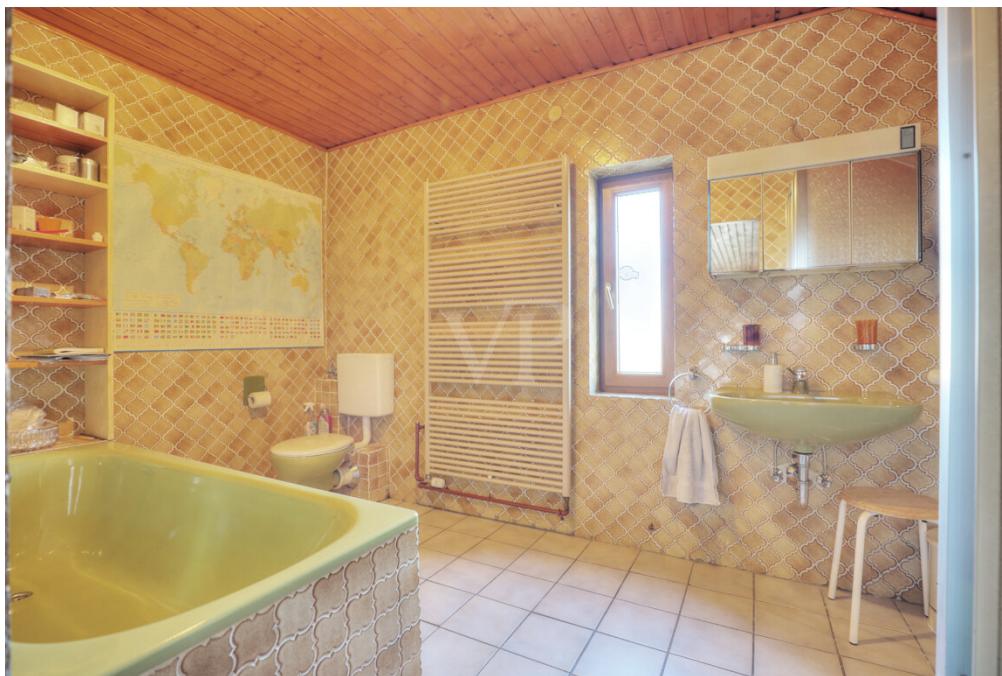
Codice oggetto: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Codice oggetto: 25188305 - 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: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta vanta una generosa superficie abitabile di circa 225 m<sup>2</sup> e sorge su un ampio terreno di circa 980 m<sup>2</sup>. Con un totale di 7,5 locali, tra cui cinque camere da letto e tre bagni con luce naturale, la casa offre soluzioni abitative versatili per famiglie e coppie esigenti che apprezzano il comfort e la flessibilità. Grazie alle sue solide fondamenta, la proprietà offre anche spazio per desideri di ammodernamento individuali. La planimetria è strutturata in modo chiaro e progettata con cura. Il piano terra accoglie residenti e ospiti con un'accogliente ingresso che include un guardaroba e un bagno per gli ospiti sulla sinistra. Da qui si accede all'ampia zona giorno e pranzo, completata da una stufa a legna, garanzia di un'atmosfera accogliente, soprattutto durante i mesi autunnali e invernali. Su questo piano si trovano anche due camere da letto, che possono essere utilizzate come camere da letto principali, camerette per bambini o uffici. Da non dimenticare la cucina con dispensa adiacente e un bagno con luce naturale, il tutto su un unico livello. La potenziale camera da letto principale è dotata di sauna e di un'ampia terrazza coperta esposta a sud-ovest. Dal soggiorno e dalla zona pranzo si accede alla terrazza principale coperta e al rigoglioso giardino naturale, un rifugio ideale dallo stress della vita quotidiana. Il piano superiore vanta una piccola veranda esposta a ovest che inonda la loggia di luce naturale, rendendola perfetta come spazio di lavoro o area creativa. Questo livello comprende anche un'altra camera da letto e un bagno completo con luce naturale. L'appartamento indipendente, parzialmente ristrutturato, è accessibile tramite un ingresso indipendente dalla casa e dal giardino, offrendo opzioni di utilizzo flessibili, ad esempio per i figli adulti, gli ospiti o come fonte di reddito aggiuntiva tramite affitto. Anche qui c'è la possibilità di integrare le proprie idee di design o ammodernamento. Al piano inferiore si trovano anche una pratica cantina, un ripostiglio separato e una stanza hobby/stireria. Anche i vostri veicoli sono al sicuro: è disponibile un garage doppio con porta elettrica. Questo ingresso offre accesso diretto sia al giardino che al seminterrato (cantina e appartamento separato). Questa casa indipendente con appartamento separato coniuga spaziosità e funzionalità con una struttura ben tenuta e offre numerose opportunità di privacy e di espressione personale. Con un po' di attenzione ai dettagli, questa proprietà può esprimere appieno il suo potenziale. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per visionarla e a constatare di persona i numerosi vantaggi di questa casa.

Codice oggetto: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25188305 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25188305 - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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