

Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Hier will ich wohnen

VP azonosító: 25188205



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 644.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 225 m² • SZOBÁK: 7.5 • FÖLDTERÜLET: 980 m²

VP azonosító: 25188205 - 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: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Áttekintés

VP azonosító	25188205
Hasznos lakótér	ca. 225 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7.5
Hálósobák	5
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1974
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Garázs

Vételár	644.000 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: 25188205 - 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: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25188205 - 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: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25188205 - 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: 25188205 - 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