

Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

# Hier will ich wohnen

CODE DU BIEN: 25188205



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
BESTE 2024

Top-Makler Heilbronn



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: 100-Bestimmter  
DER ZEITUNG 3. und 4. Makler

GÜLTIG BIS: 01.01.25

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

PRIX D'ACHAT: 644.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 225 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 980 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188205
Surface habitable	ca. 225 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7.5
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1974
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	644.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	152.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.04.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## La propriété



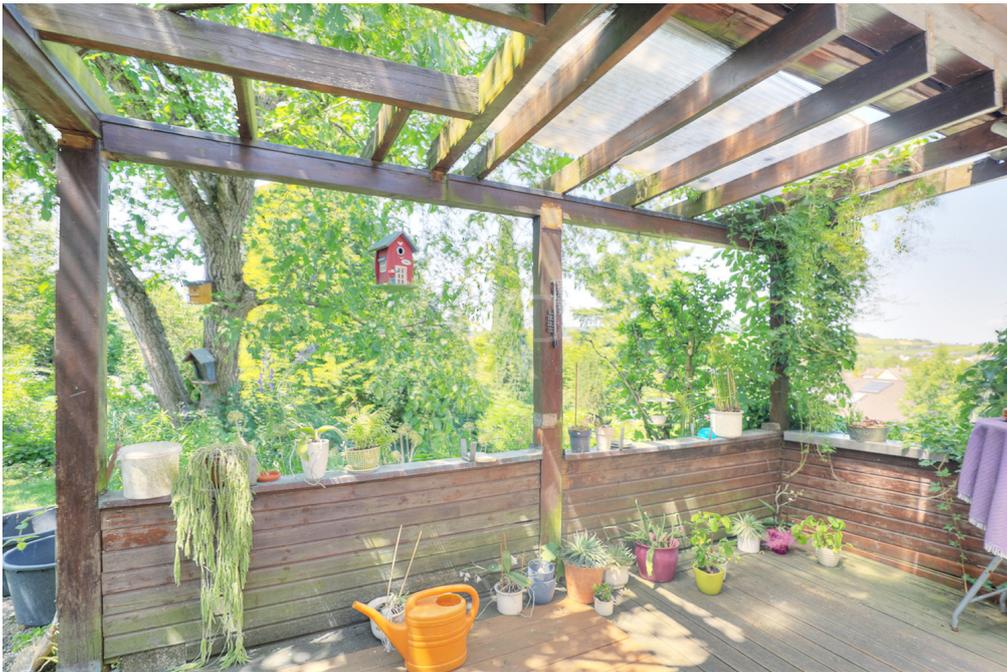
CODE DU BIEN: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## La propriété



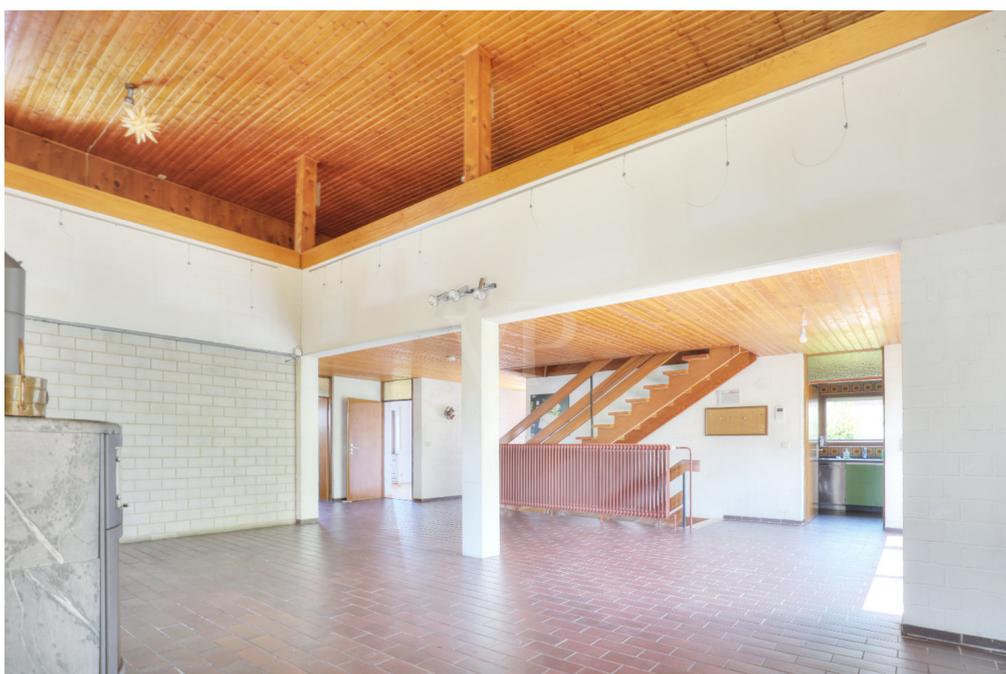
CODE DU BIEN: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## La propriété



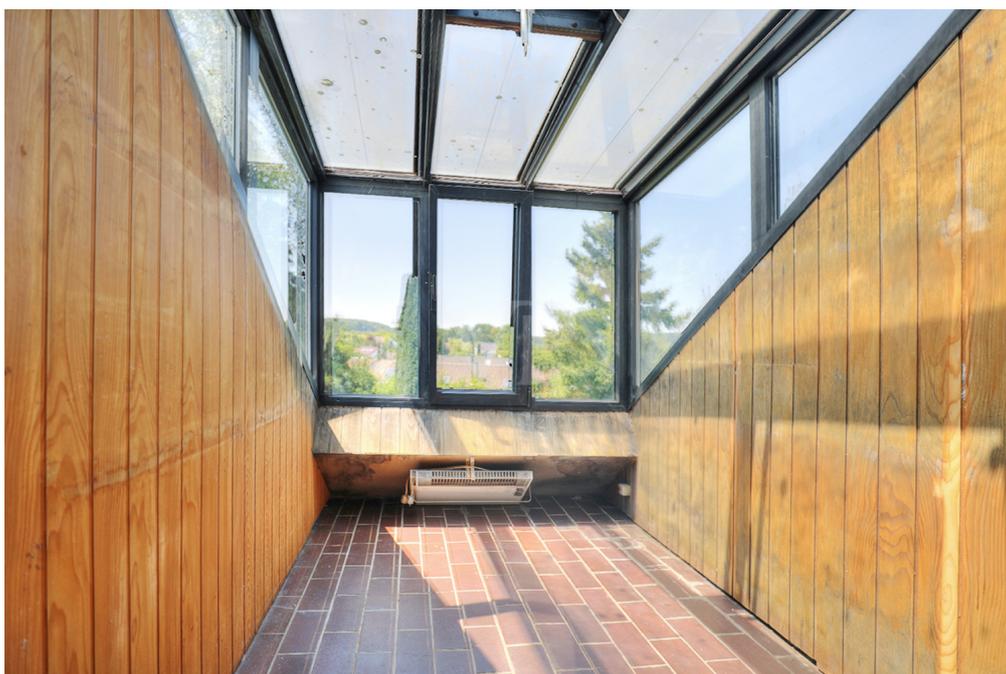
CODE DU BIEN: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25188205 - 74626 Bretzfeld / Schwabbach – Bretzfeld

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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