

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Unterheimbach

### Doppelhaushälfte mit Scheune, Garage & großem Garten in Unterheimbach



Objekt-Nr. OM-452198

#### Doppelhaushälfte

Verkauf: **179.900 €**

Ansprechpartner:  
Müller

74626 Unterheimbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1965	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.092,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	95,77 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte ist kein Haus von der Stange – sie ist ein Zuhause für Menschen, die anpacken, gestalten und sich ihren eigenen kleinen Lebensmittelpunkt schaffen möchten.

Auf ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 7 Zimmer, und einem beeindruckenden Grundstück mit ca. 1.092 m<sup>2</sup> wartet hier viel Platz für Familie, Hobby, Werkstatt, Gartenleben und neue Ideen.

Schon von außen zeigt sich das Haus solide und sympathisch: 1965 ab Keller neu aufgebaut, mit klassischer Architektur, hellem Fassadenbild und einem Grundstück, das heute selten geworden ist.

Der große Garten ist das Herzstück dieser Immobilie. Hier können Kinder frei spielen, ein Hund herumtoben, Beete angelegt, Gemüse angebaut oder weitere Obststräucher gepflanzt werden. Wer von mehr Unabhängigkeit, Natur und einem Leben mit den Händen in der Erde träumt, findet hier die passende Grundlage.

Im Erdgeschoss empfängt ein zentraler Flur, von dem aus sich die Räume praktisch erschließen. Das Wohnzimmer bietet Platz für gemütliche Abende, Familienzeit und einen schönen Wohnbereich. Parkettboden und die warme Holzdecke verleihen dem Raum einen traditionellen, wohnlichen Charakter. Angrenzend befindet sich der Essbereich – ideal für gemeinsame Mahlzeiten, Spieleabende oder den Kaffee am Nachmittag. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und funktional geschnitten. Das Bad/WC wurde 2024 renoviert und präsentiert sich modern mit hellen Fliesen, Dusche, WC und Waschtisch – ein wichtiger Bereich ist damit bereits zeitgemäß erneuert.

Im Obergeschoss stehen weitere Räume zur Verfügung, darunter zwei größere Zimmer, sowie ein Kinderzimmer und ein mögliches Büro.

Die Aufteilung eignet sich gut für Familien, aber auch für Menschen, die Arbeiten, Wohnen und Hobbys unter einem Dach verbinden möchten. Ein Balkon ergänzt diese Ebene und schafft einen kleinen Rückzugsort im Freien.

Das Untergeschoss bietet mit Keller, Vorkeller und Abstellräumen wertvolle Nutzfläche.

Besonders spannend für Handwerker, Bastler und Schrauber ist zudem die große Scheune: Ob Werkstatt, Lager, Hobbyraum, Platz für Maschinen, Fahrräder, Gartengeräte oder kreative Projekte – hier kann man sich entfalten.

Genau hier liegt die Stärke dieser Immobilie: Sie bietet nicht nur Wohnraum, sondern Entwicklungspotenzial.

Die Ausstattung umfasst Parkett, Fliesen und PVC-Böden. Einzelne Bereiche tragen den Charme vergangener Jahrzehnte und freuen sich auf frische Ideen, Farbe, Modernisierung und handwerkliche Liebe.

Wer ein perfektes Neubauhaus sucht, ist hier vielleicht nicht richtig.

Wer jedoch Substanz, Platz und Möglichkeiten erkennt, kann aus dieser Immobilie ein echtes Familiennest mit Charakter machen.

Dieses Haus richtet sich an Macher, Bastler, Handwerker und naturverbundene Familien, die nicht nur wohnen, sondern leben möchten. Ein Ort für Kinderlachen im Garten, selbst angebautes Gemüse, Werkstattprojekte in der Scheune und Abende mit Blick ins Grüne.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

Unterheimbach ist ein Ort für Menschen, die mehr suchen als nur eine Adresse. Hier wohnt man ruhig, grün und dörflich – in einer Umgebung, die Raum zum Durchatmen, Anpacken und Leben bietet.

Unterheimbach liegt eingebettet in die reizvolle Hohenloher Landschaft, umgeben von Weinbergen, Wiesen und Feldern. Genau diese Mischung macht den Standort so besonders: Natur direkt vor der Haustür, gewachsene Nachbarschaft, kurze Wege im Alltag und zugleich eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Orte.

Für Familien ist die Lage besonders angenehm. Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt im Ort und sind fußläufig erreichbar – ein echter Vorteil im Alltag, wenn Kinder kurze Wege haben und morgens nicht jeder Weg mit dem Auto erledigt werden muss. Die Grundschule Unterheimbach ist in der Schulstraße ansässig, der evangelische Kindergarten Unterheimbach liegt ebenfalls im Ort.

Hier können Kinder noch draußen aufwachsen: im eigenen großen Garten spielen, mit dem Hund toben, Beete anlegen, Gemüse pflanzen oder einfach Natur erleben. Für Familien, Macher, Bastler und handwerklich begabte Menschen entsteht genau hier ein Lebensgefühl, das Freiheit vermittelt.

Wer Lust auf Selbstversorgung, Werkstattprojekte, Gartenarbeit oder ein Zuhause mit Entwicklungspotenzial hat, findet in Unterheimbach die passende Umgebung.

Auch das Freizeitangebot passt hervorragend zu Menschen, die Gemeinschaft und Natur schätzen. Ein aktives Vereinsleben, das Sportheim mit Restaurant, Biergartenatmosphäre und Treffpunkte im Ort sorgen dafür, dass man schnell Anschluss findet. Das Klassiko Sportheim FC Unterheimbach befindet sich in der Schulstraße und wird als Restaurant beziehungsweise Sportheim-Gastronomie geführt. Nach dem Training, nach einer Fahrradtour oder einfach an einem Sommerabend lässt sich hier unkompliziert einkehren.

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und kleinen Auszeiten ein. Besonders schön ist die Nähe zu den Weinbergen und zu regionalen Weingütern.

Unterheimbach wird als idyllischer Ortsteil von Bretzfeld in einer von Weinbergen, Wiesen und Wäldern geprägten Landschaft beschrieben.

Zwei Besenwirtschaften beziehungsweise Weinstuben in der Umgebung bringen zusätzlich Hohenloher Lebensart direkt vor die Tür – bodenständig, gesellig und genussvoll. Dazu zählen unter anderem das Weingut Mai sowie der Weinausschank Weinbau Helga Lederer in Bretzfeld-Unterheimbach.

Trotz der naturnahen Lage ist die Versorgung komfortabel. Mit dem Auto erreicht man in kurzer Zeit Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, Lidl, Netto und Rossmann im Raum Bretzfeld, Rappach, Schwabbach und Adolzfurt.

Auch Ärzte und Apotheke sind in Bretzfeld vorhanden; unter anderem Allgemeinärzte, Kinderarzt, Zahnärzte und die Post-Apotheke.

Die Autobahn ist ebenfalls in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar – ideal für Pendler, Handwerker und alle, die flexibel bleiben möchten.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist ein Pluspunkt: Busverbindungen führen Richtung Bretzfeld mit Anschluss an die S4 in Richtung Öhringen und Heilbronn.

So verbindet diese Lage das Beste aus zwei Welten: naturnahes, freies Wohnen mit Garten, Hund, Werkstatt und Weinbergen – und zugleich praktische Wege zu Schule, Kindergarten, Einkauf, Ärzten und Verkehrsanbindung.

Unterheimbach ist damit ein Zuhause für Menschen, die nicht nur wohnen, sondern gestalten, wachsen und wirklich leben möchten.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	289,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Seitenansicht

# Exposé - Galerie



Hofansicht



Flur Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer Obergeschoss



Zimmer Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Zimmer Obergeschoss



Flur Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Flur Dachgeschoss



Zimmer Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Scheune und Garage



Bach hinterm Grundstück

# Exposé - Galerie



Brücke zum Garten



Garten

# Exposé - Galerie

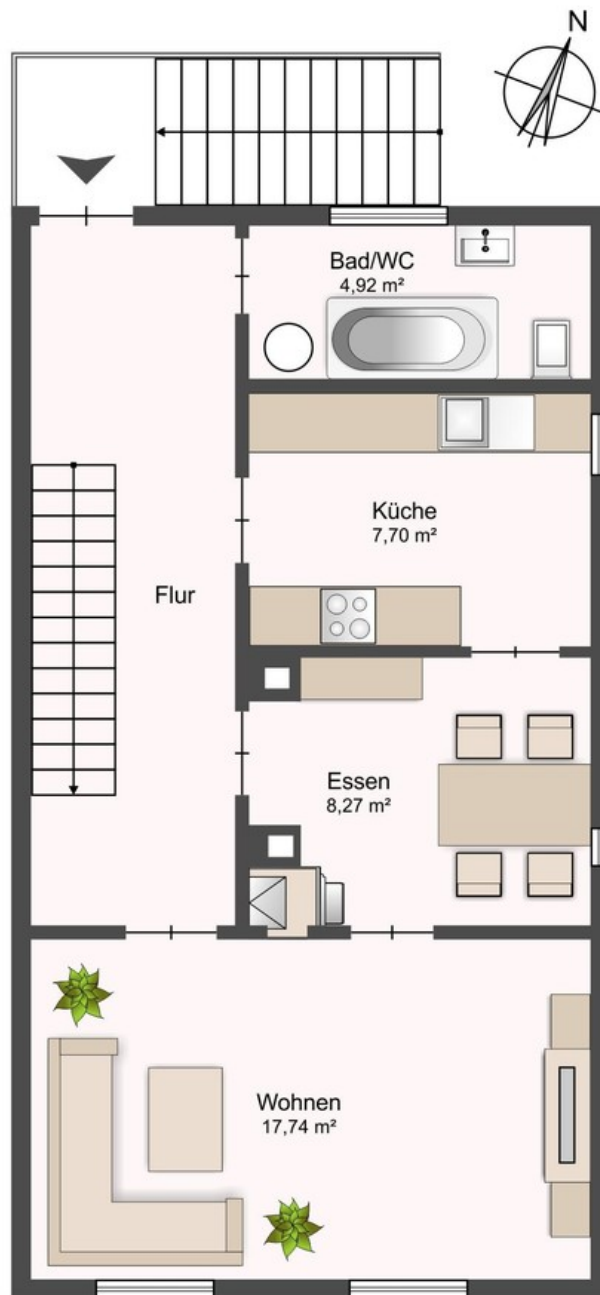


Garten



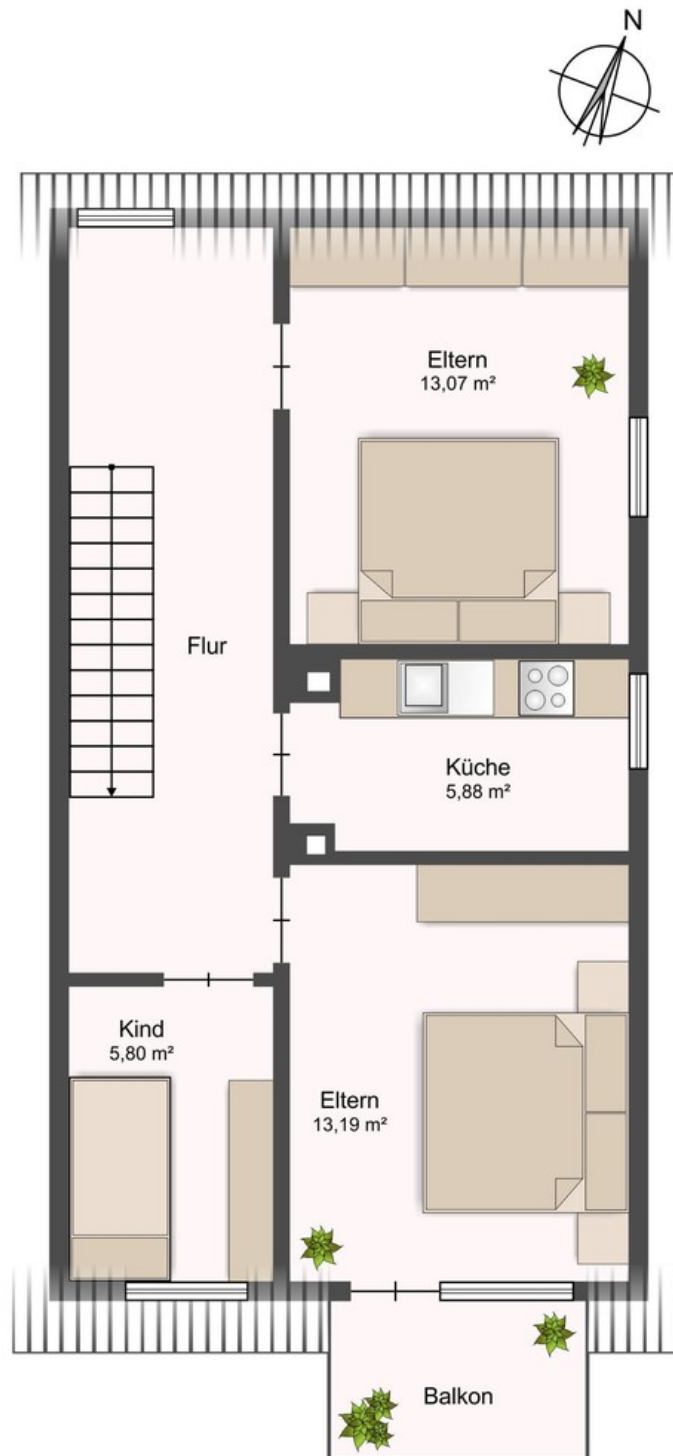
Garten

# Exposé - Grundrisse



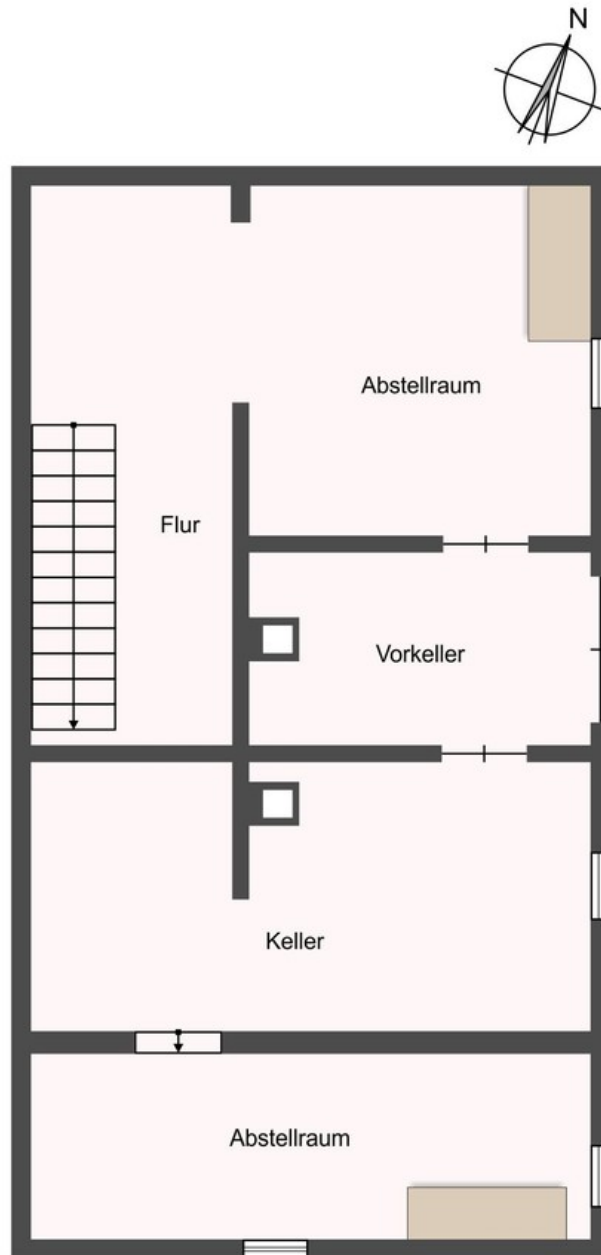
Grundriss Untergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss