

Exposé

Bauernhaus in Bretzfeld

Einziger Pferdewirtschaft in Geddelsbach zwischen malerischen Weinbergen



Objekt-Nr. OM-459900

Bauernhaus

Verkauf: **670.000 €**

Ansprechpartner:
Michaela Reiß

Untere Brettachtalstr. 8
74626 Bretzfeld
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1790 | Zustand | saniert |
| Grundstücksfläche | 2.186,00 m ² | Schlafzimmer | 4 |
| Etagen | 3 | Badezimmer | 2 |
| Zimmer | 8,00 | Garagen | 3 |
| Wohnfläche | 180,00 m ² | Carports | 2 |
| Nutzfläche | 250,00 m ² | Stellplätze | 3 |
| Energieträger | Holz | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Wohnhaus verbindet traditionellen Charme mit modernem Komfort und schafft ein Zuhause, das Ruhe und Geborgenheit ausstrahlt.

Ob private Pferdehaltung, therapeutisches Reiten oder ein kleiner Reitbetrieb – dieser Hof eröffnet vielfältige Möglichkeiten.

Dieses außergewöhnliche, liebevoll sanierte Bauernhaus-Ensemble in der Unteren Brettachtalstraße vereint historischen Charme, moderne Technik und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf einzigartige Weise. Eingebettet inmitten von rund 250 Hektar malerischer Weinberge bietet dieses besondere Anwesen eine einzigartige Kombination aus naturnahem Wohnen, Ruhe und beeindruckender Landschaft. Das denkmalgeschützte Ensemble besteht aus einem renovierten Bauernhaus mit großzügiger Scheune, Pferdestall und weitläufigem Grundstück – ideal für Tierliebhaber, Selbstständige, Handwerker oder Menschen mit dem Wunsch nach Wohnen und Arbeiten in idyllischer Umgebung.

Das Wohnhaus bietet auf ca. 180 m² Wohnfläche verteilt auf sechs Zimmer viel Raum zur individuellen Entfaltung. Die großzügige Raumaufteilung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das insgesamt ca. 2.186 m² große Grundstück bietet ideale Voraussetzungen für Tierhaltung und vielseitige Freizeit- oder Arbeitskonzepte. Zum Anwesen gehört eine große Scheune mit viel Platz für Werkstatt, Lager oder Ausbauideen. Der renovierte Pferdestall bietet Platz für mindestens 5-6 Pferde und wird derzeit von vier Alpakas bewohnt. Der befestigte Pferdebereich umfasst ca. 300 m² und ist dank robuster Gitterrostplatten ganzjährig trittsicher, sowie problemlos mit schweren Fahrzeugen befahrbar. Zusätzlich verfügt der Pferdebereich über einen großzügigen Round Pen mit – ideale Voraussetzungen für Bodenarbeit, Training oder tägliche Bewegung der Tiere.

Nur etwa 80 Meter vom Stall entfernt befindet sich eine weitere Koppel mit Koppelzelt – ideal zur zusätzlichen Tierhaltung oder Weidenutzung. Die Koppel gehört nicht zum Verkaufsobjekt.

Auch technisch überzeugt die Immobilie mit einer modernen und nachhaltigen Ausstattung: Eine kombinierte Holz- und Gasheizung sorgt effizient für Wärmeversorgung. Auf dem Dach des Pferdestalls befindet sich eine 10-kW-Photovoltaikanlage. Zusätzlich verfügt das Haus über zwei Stromspeicher mit insgesamt 27 kW Speicherkapazität. Eine Wallbox im großzügigen Carport für zwei Fahrzeuge ergänzt das zukunftsorientierte Energiekonzept.

Haus und Scheune stehen als Ensemble unter Denkmalschutz und verbinden historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort auf besondere Weise.

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Bretzfeld-Geddelsbach im Hohenlohekreis – einer Region mit hoher Lebensqualität und besonderem landschaftlichem Reiz. Die umliegenden Weinberge prägen das einzigartige Ambiente und schaffen eine Atmosphäre von Ruhe, Weite und Naturverbundenheit. Gleichzeitig sorgt die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr für eine komfortable Erreichbarkeit von Heilbronn und Öhringen. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, eine familienfreundliche Nachbarschaft sowie naturnahes Wohnen mit hohem Erholungswert.

Dieses besondere Anwesen eignet sich hervorragend für:

- * Tierhaltung und Pferdeliebhaber
- * Handwerker oder Bastler mit Platzbedarf
- * Selbstständige mit Werkstatt- oder Lagerbedarf
- * Therapeutisches Arbeiten mit Tieren
- * Familien mit Wunsch nach großzügigem Wohnen im Grünen

Ein seltenes Angebot mit viel Potenzial, Charme und außergewöhnlichen Nutzungsmöglichkeiten – eingebettet in eine der schönsten Weinlandschaften der Region.

Ausstattung

2 Einbauküchen, 2 Bäder, Holzdielenböden, Zentralheizung, Hybridheizung: Heizkessel für Festbrennstoffe kombiniert mit einer Gasheizung, Gewölbekeller, 2. OG und Dachboden noch ausbaubar, Glasfaser, Fotovoltaik 10 kWh, Wechselrichter, Wallbox, 2 Tesla Powerwall Speicher mit je 13,5 kWh, Scheune mit Werkstatt und Heulager, Sattelkammer, Pferdehalm mit 3 großen Boxen und Heulager, Offenstall mit 300qm Rasterplatten und ca 700 qm Wiese/Koppel am Haus, große überdachte Heuraufe und Round Pen. 80m entfernt 2. Koppel mit ca 2000 qm und Koppelzelt. Eingeäunter privater Garten mit großer überdachter Terrasse.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Im zweiten Obergeschoss befindet sich eine charmante, voll ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung mit eigener Küche und modernem Badezimmer. Die gemütliche Wohneinheit eignet sich ideal als Gästebereich, für Mehrgenerationenwohnen, zur Vermietung oder als separater Rückzugsort innerhalb des Hauses. Aktuell bestehen zudem noch verschiedene Auswahl- und Gestaltungsmöglichkeiten, sodass persönliche Wünsche und individuelle Ausstattungsdetails weiterhin berücksichtigt werden können.

Lage

Geddelsbach ist ein kleiner, idyllischer Teilort von Bretzfeld im Herzen des Hohenloher Landes. Umgeben von sanften Weinbergen, weitläufigen Wäldern und klaren Bächen bietet der Ort eine Ruhe, die man heute nur noch selten findet.

Die Region ist geprägt von Landwirtschaft, Weinbau und einem starken Gemeinschaftsgefühl. Wer hier lebt, genießt die perfekte Mischung aus Natur, Entschleunigung und guter Anbindung an die umliegenden Städte.

Geddelsbach ist ein Ort, an dem man tief durchatmet und sich sofort zuhause fühlt.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 258,00 kWh/(m ² a) |
| Warmwasser enthalten | Ja |

Exposé - Galerie



Carport und Bauernhaus

Exposé - Galerie



Bauernhaus Ostseite



Bauernhaus Nordseite + Scheune

Exposé - Galerie



Scheune Südseite



Überdachte Terrasse



Blick aus der Küche

Exposé - Galerie



1. OG Küche + Eßzimmer



1. OG Eßzimmer + Küche

Exposé - Galerie



1. OG Wohnzimmer



1. OG Arbeitszimmer / Büro

Exposé - Galerie



1. OG Schlafzimmer



1. OG Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



1. OG Badezimmer Dusche/Badew.



1. OG Toilette im Badezimmer

Exposé - Galerie



1. OG Gäste WC



Treppenhaus im Bauernhaus

Exposé - Galerie



2. OG Küche



2. OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



2. OG Wohn-Arbeitszimmer



2. OG Badezimmer

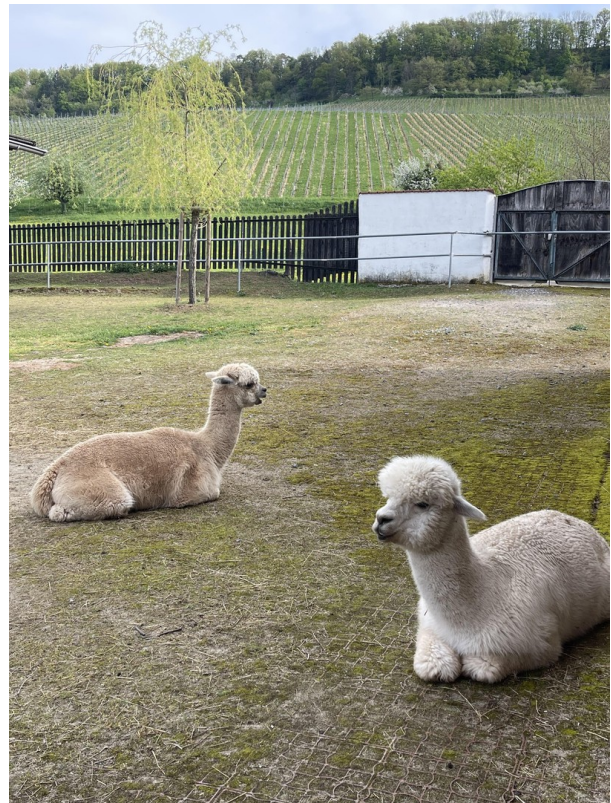
Exposé - Galerie



Offenstall, Heuraufe Überdacht



Stall



Befestigter Offenstall

Exposé - Galerie



Pferdestall Heulager



Pferdestall Treppe Heulager

Exposé - Galerie



Pferdestall Heulager



Pfedebox

Exposé - Galerie



Pfedebox



Sattelkammer

Exposé - Galerie



Sattelkammer



Round Pen Rasterplatten/Sand

Exposé - Galerie



Heuraufe, hinten der Round Pen



Koppel mit Weidezelt

Exposé - Galerie



Weidezelt

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Registriernummer ² BW-2014-000085555

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gültig bis: 30.06.2024

1

Gebäude

| | | | |
|---|--|---|-----------------------------|
| Gebäudetyp | freistehendes Einfamilienhaus | | Gebäudefoto (freiwillig) |
| Adresse | Untere Brettachtal Str. 8, 74626 Bretzfeld | | |
| Gebäudeteil | Ganzes Gebäude | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1780 | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4} | 2010 | | |
| Anzahl Wohnungen | 1 | | |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 210 m ² | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³ | Holz | | |
| Erneuerbare Energien | Art: keine | Verwendung: keine | |
| Art der Lüftung/Kühlung | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | | |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung) | | |

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse werden auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. (**Erläuterungen - siehe Seite 5**)
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Dipl.-Ing. Architekt
Sebastian Hagen
Dorfstraße 17
24784 Westerrönfeld

01.07.2014

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ²Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³Mehrfachangaben möglich ⁴bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

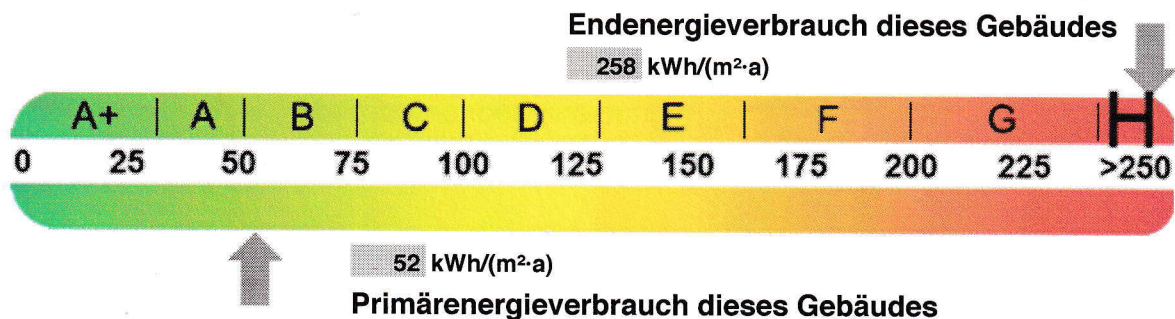
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2014-000085555

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



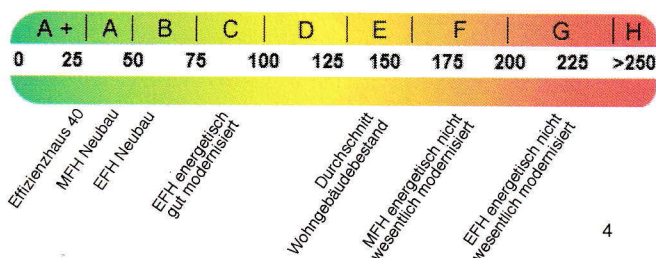
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

258 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | | Energieträger ³ | Primär- energie- faktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima- faktor |
|------------|------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| von | bis | | | | | | |
| 01.02.2010 | 31.01.2011 | Stückholz | 0,20 | 50.061 | 5.600 | 44.461 | 0,97 |
| 01.02.2011 | 31.01.2012 | Stückholz | 0,20 | 54.612 | 5.600 | 49.012 | 1,17 |
| 01.02.2012 | 31.01.2013 | Stückholz | 0,20 | 54.612 | 5.600 | 49.012 | 1,06 |
| 01.02.2013 | 31.01.2014 | Stückholz | 0,20 | 45.510 | 5.600 | 39.910 | 1,04 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

²siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³gegebenenfalls

⁴EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus