Brackenheim

Licht, Raum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26188086



KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98.94 m² • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 26188086 - 74336 Brackenheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26188086 - 74336 Brackenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26188086
Wohnfläche	ca. 98.94 m²
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1991
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	335.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 53 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

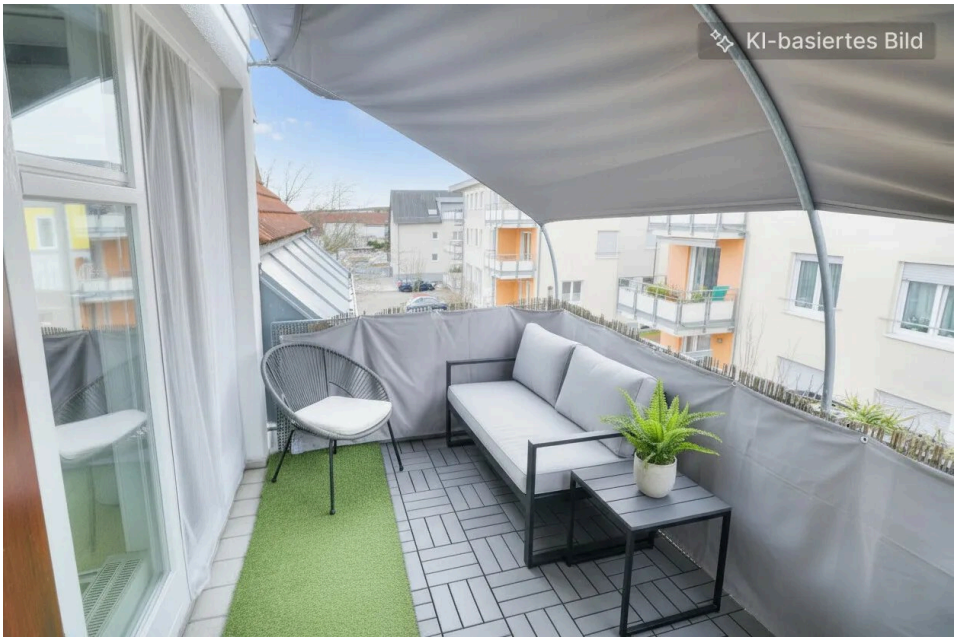
Objektnummer: 26188086 - 74336 Brackenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	127 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.05.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26188086 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26188086 - 74336 Brackenheim

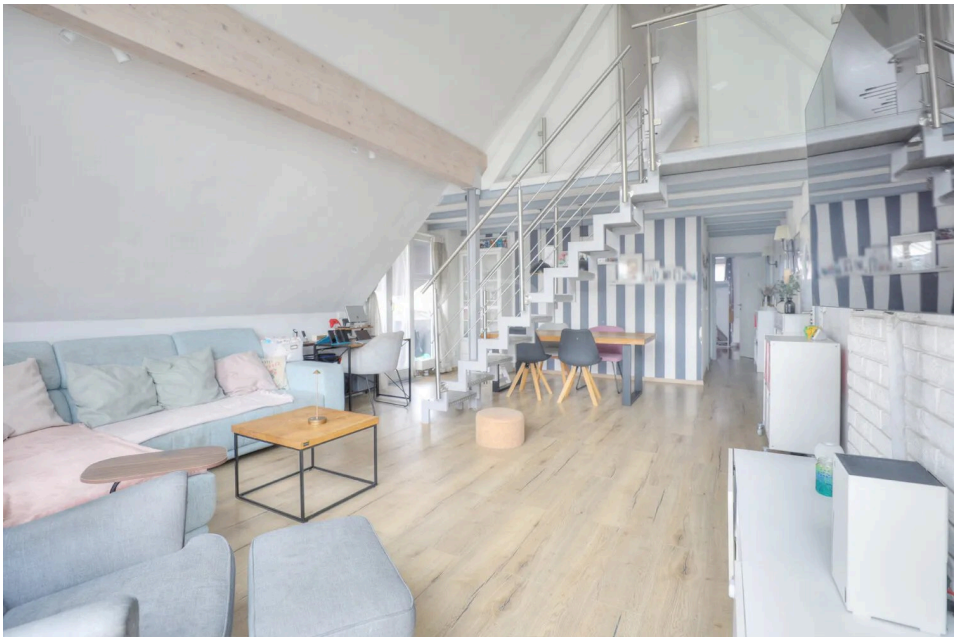
Die Immobilie





Objektnummer: 26188086 - 74336 Brackenheim

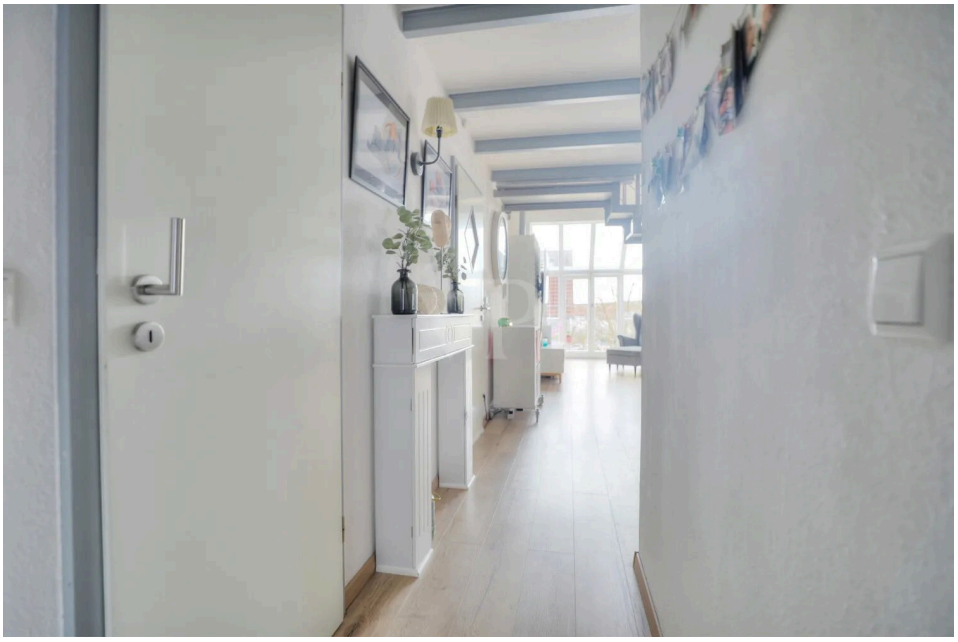
Die Immobilie





Objektnummer: 26188086 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie

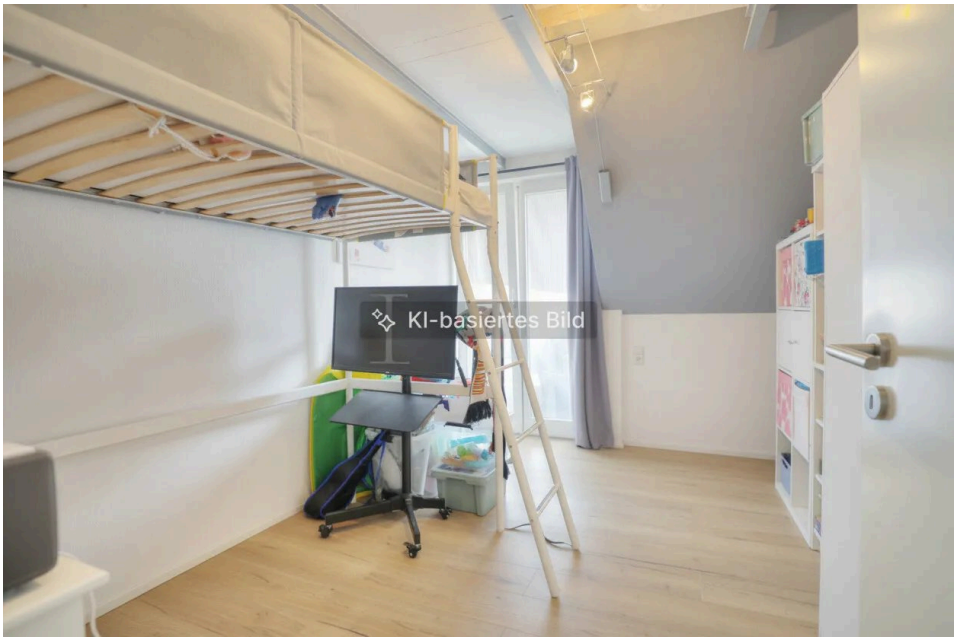




Objektnummer: 26188086 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie

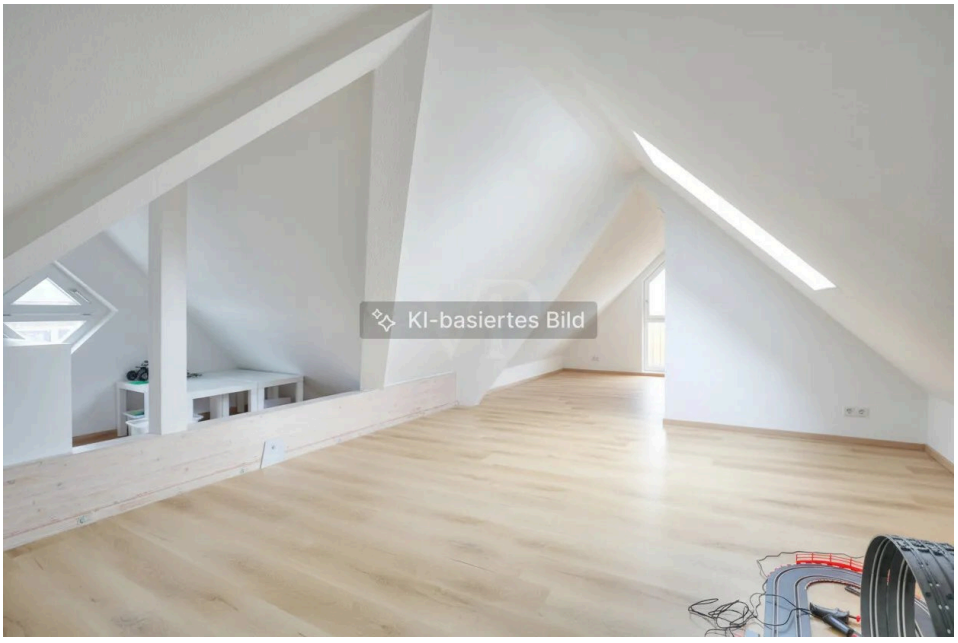




Objektnummer: 26188086 - 74336 Brackenheim

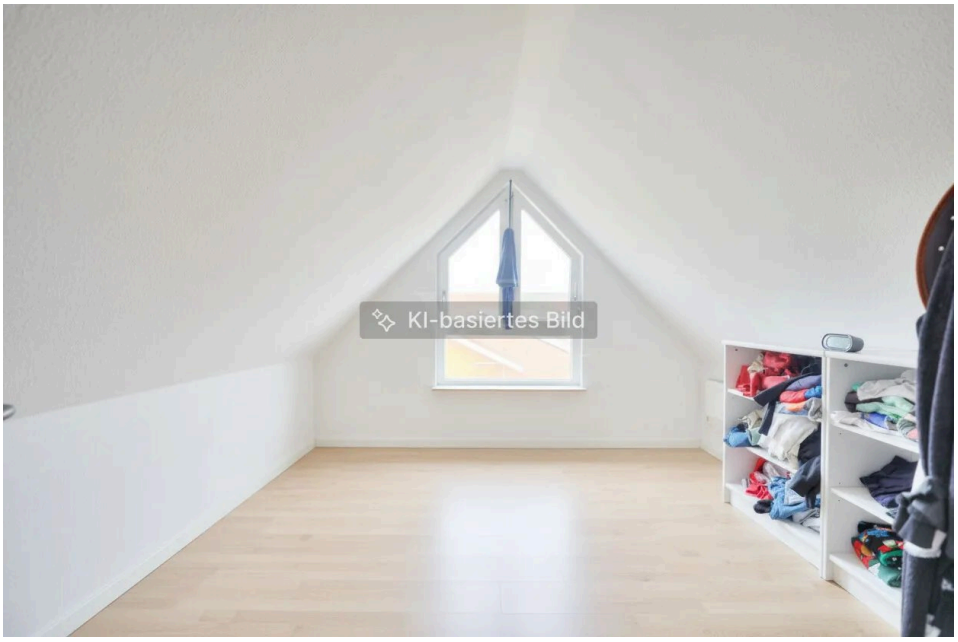
Die Immobilie

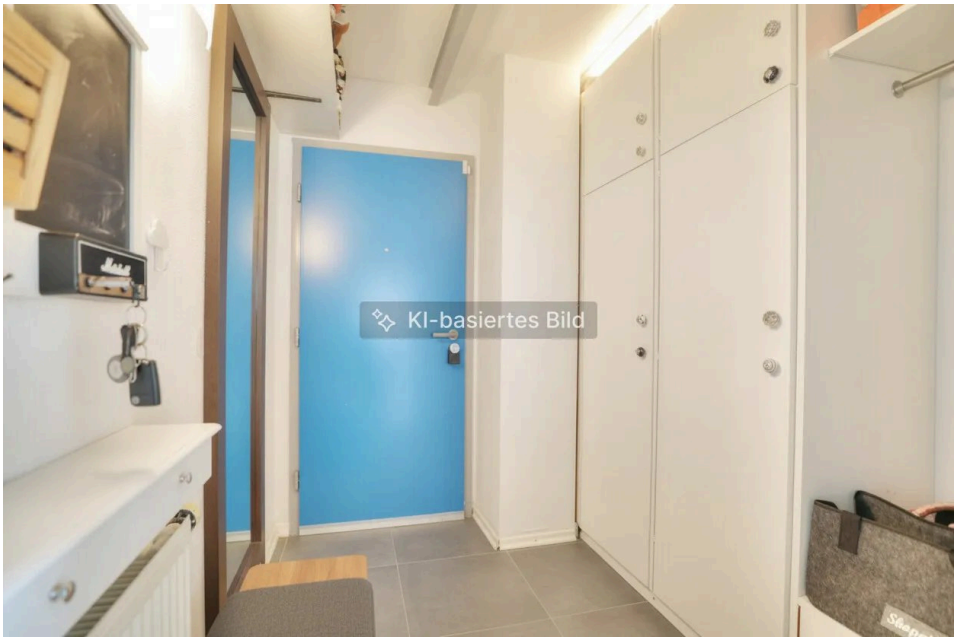




Objektnummer: 26188086 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26188086 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie





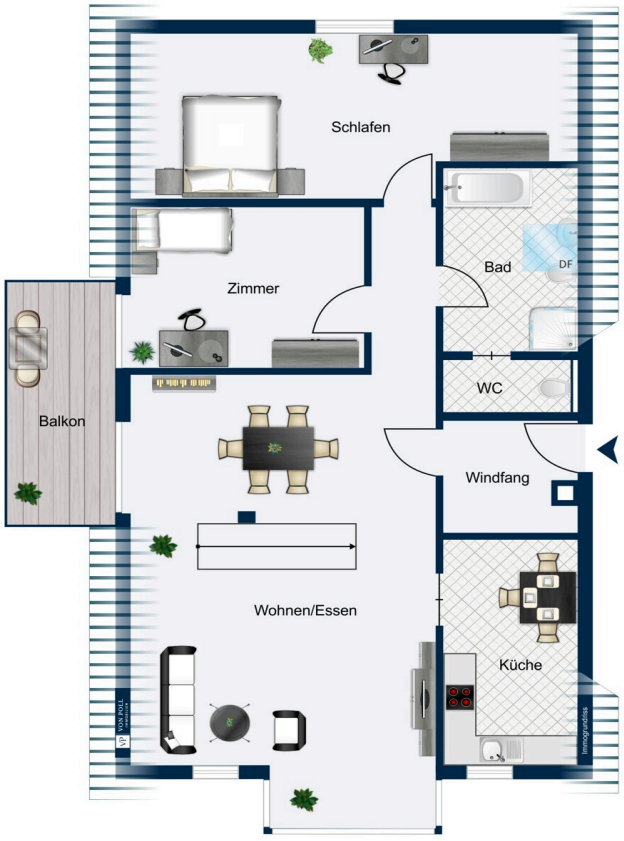
Objektnummer: 26188086 - 74336 Brackenheim

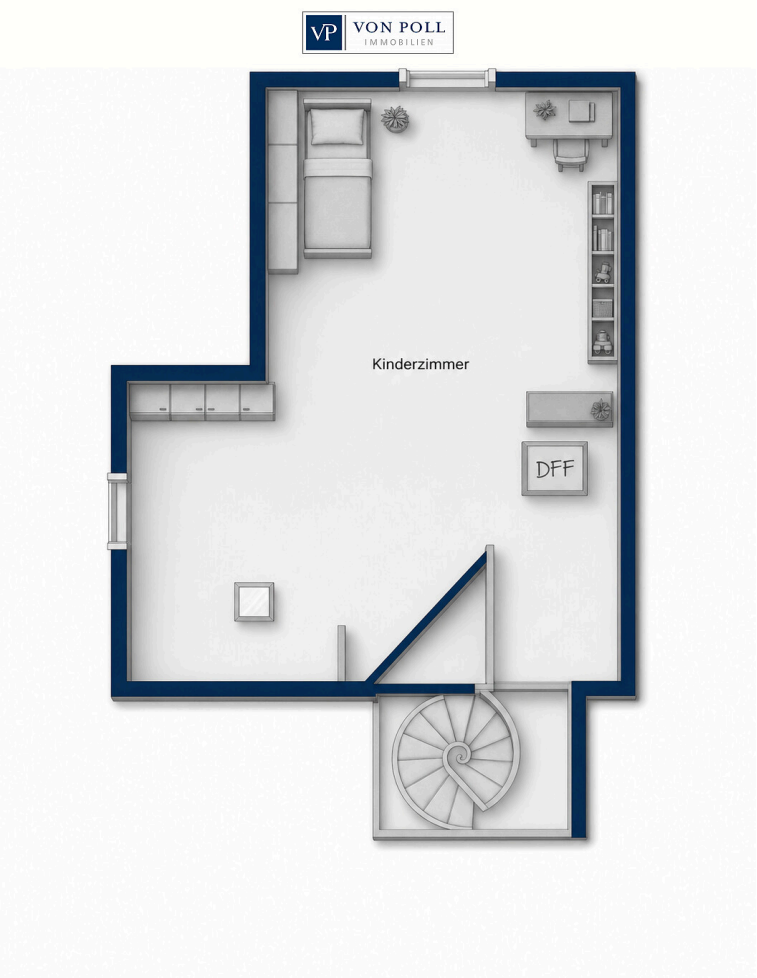
Die Immobilie



Objektnummer: 26188086 - 74336 Brackenheim

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26188086 - 74336 Brackenheim

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung überzeugt mit einem großzügigen Wohnkonzept auf zwei Ebenen. Perfekt für Pärchen oder kleine Familien.

Rund 98 m² Wohnfläche werden durch eine nutzbare Grundfläche von zusätzlichen ca. 23 m² im Dachgeschoss sowie ca. 30 m² Nutzfläche im Untergeschoss ergänzt. In dem gepflegten 7-Parteien-Haus aus dem Baujahr 1991 erwartet Sie ein Zuhause mit besonderem Charme, hohen Decken und einer durchdachten Raumaufteilung.

Insgesamt stehen Ihnen 4,5 Zimmer auf zwei Ebenen zur Verfügung. Hohe Decken und bodentiefe Fenster im Wohn- und Essbereich schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre und verleihen den Räumen eine angenehme Großzügigkeit. Der angrenzende Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt zum Verweilen ein. Ein modern gestaltetes Badezimmer ergänzt das stimmige Raumangebot.

Ein besonderes Highlight ist das zur Wohnung gehörende Gartengrundstück neben der Garageneinfahrt. Ob als gemütlicher Sitzplatz, kleine Anbaufläche oder individuell gestalteter Rückzugsort – hier eröffnen sich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Die durchdachte Raumaufteilung mit zwei Schlafzimmern sowie einem weiteren Zimmer im Dachgeschoss bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Homeoffice, Kinder- oder Gästezimmer. Die zusätzliche Nutzfläche im Untergeschoss schafft darüber hinaus wertvollen Stauraum oder Platz für Hobby und Freizeit.

Das gepflegte Erscheinungsbild des Hauses, der direkte Zugang zur Tiefgarage sowie das private Gartengrundstück runden dieses attraktive Gesamtangebot ab.

Wenn Sie eine großzügige Dachgeschosswohnung mit besonderem Charme, hohen Decken, lichtdurchfluteten Räumen, zusätzlicher Nutzfläche und eigenem Gartenanteil suchen, sollten Sie sich dieses Angebot nicht entgehen lassen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie.

Hinweis: Bei den mit „KI-basiertes Bild“ gekennzeichneten Aufnahmen wurden ausschließlich Möbel und Inventar digital entfernt. Die Bausubstanz und Ausstattung der Wohnung wurden dabei nicht verändert. Bei Fragen hierzu stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26188086 - 74336 Brackenheim

Ausstattung und Details

- Lichtdurchflutet
- Nutzfläche ca. 23 m² DG + 30 m² im UG
- Bodentiefe Fensterflächen im Wohn- und Essbereich
- West-Balkon
- Ruhige Wohnlage
- Gartengrundstück (Sondereigentum)
- Tageslichtbadezimmer
- Einbauküche
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Garagenstellplatz (im Kaufpreis mit inbegriffen)
- Kellerabteil

Objektnummer: 26188086 - 74336 Brackenheim

Alles zum Standort

- Metropole des Zabergäus -
Brackenheim besticht als lebenswerte Stadt mit einer stabilen wirtschaftlichen Basis, die insbesondere durch den renommierten Weinbau geprägt ist – als größte Weinbaugemeinde Württembergs vereint sie Tradition mit Wachstum und einer familienfreundlichen, teils international geprägten Gemeinschaft. Die ausgezeichnete Infrastruktur, darunter ein medizinisches Zentrum, geriatrische Klinikeinrichtung, sowie vielfältige kommunale Einrichtungen, gewährleistet eine hohe Lebensqualität. Die verkehrsgünstige Anbindung an Heilbronn und die umliegenden Regionen eröffnet zudem attraktive Beschäftigungsmöglichkeiten und erleichtert den Alltag.

Der charmante Stadtkern von Brackenheim präsentiert sich als ein behagliches Wohnumfeld mit einer ausgewogenen Altersstruktur und einer hohen Erwerbsquote, die für Stabilität und Sicherheit sorgt. Die suburban geprägte Struktur mit einer angenehmen Bevölkerungsdichte schafft Raum für familienorientiertes Wohnen in einer harmonischen Nachbarschaft. Die kontinuierliche Bautätigkeit und die Integration ehemaliger Stadtteile unterstreichen die positive Entwicklung und den nachhaltigen Charakter dieses lebendigen Wohnstandorts.

Für Familien bietet Brackenheim ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe: Von mehreren Kindergärten, wie dem Evangelischen Kindergarten Hoffeld nur etwa drei Minuten zu Fuß entfernt, über die Theodor-Heuss-Schule mit Grund- und Gemeinschaftsschule, die in nur fünf Minuten erreichbar ist, bis hin zum Zabergäu-Gymnasium, das ebenfalls in wenigen Gehminuten liegt. Diese Vielfalt ermöglicht eine durchgängige und hochwertige Bildungslaufbahn direkt vor der Haustür. Im Gesundheitsbereich profitieren Familien von einer Vielzahl an Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken, die größtenteils in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind – etwa die Rats-Apotheke in drei Minuten oder die Kinder- und Jugendarztpraxis in fünf Minuten zu Fuß. Die Nähe zur Geriatrischen Rehaklinik und weiteren medizinischen Einrichtungen garantiert zudem umfassende Versorgung für alle Generationen. Für die Freizeitgestaltung laden zahlreiche Spielplätze, wie der Spielplatz Langhardtring in zwei Minuten Entfernung, sowie weitläufige Parks und Sportangebote zum gemeinsamen Erleben und Entspannen ein. Die fußläufig erreichbaren Cafés und Restaurants runden das familienfreundliche Ambiente ab. Die gute Erreichbarkeit der Buslinien, etwa die Haltestelle Stockheimer Str. in drei Minuten Fußweg, sowie der zentrale Omnibusbahnhof, sorgt für eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Diese harmonische Verbindung aus sicherer Infrastruktur, vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten sowie einer lebendigen Gemeinschaft macht Brackenheim zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf ein behütetes, zukunftsorientiertes Umfeld

legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam zu wachsen, zu entdecken und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Objektnummer: 26188086 - 74336 Brackenheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com