Brackenheim

Großzügiges Einfamilienhaus mit Kamin, Einliegerwohnung und sonnigem Garten

Objektnummer: 26188105



KAUFPREIS: 935.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 252 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 608 m²

Objektnummer: 26188105 - 74336 Brackenheim

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

Objektnummer: 26188105 - 74336 Brackenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26188105
Wohnfläche	ca. 252 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2003
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	935.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 63 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26188105 - 74336 Brackenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	69.41 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.02.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26188105 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie

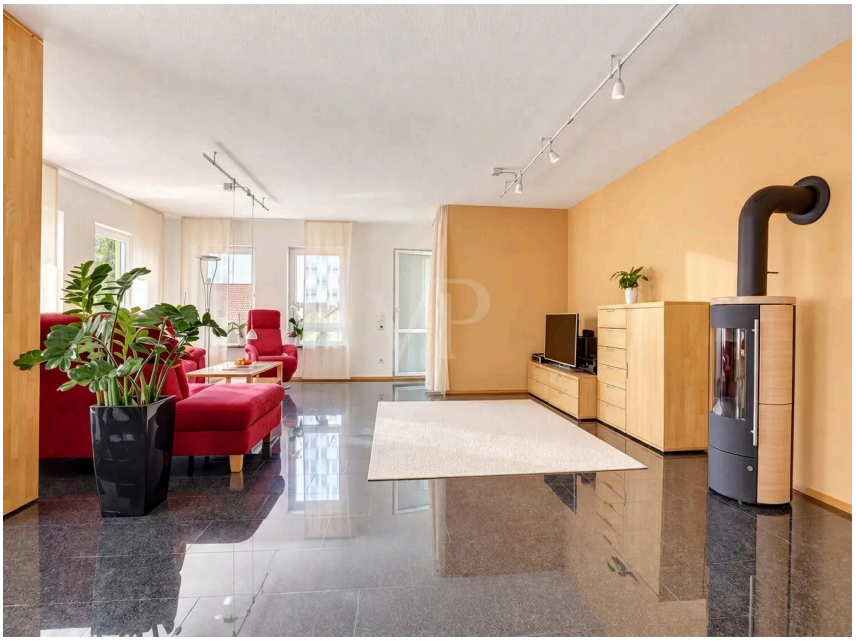




Objektnummer: 26188105 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26188105 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26188105 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26188105 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26188105 - 74336 Brackenheim

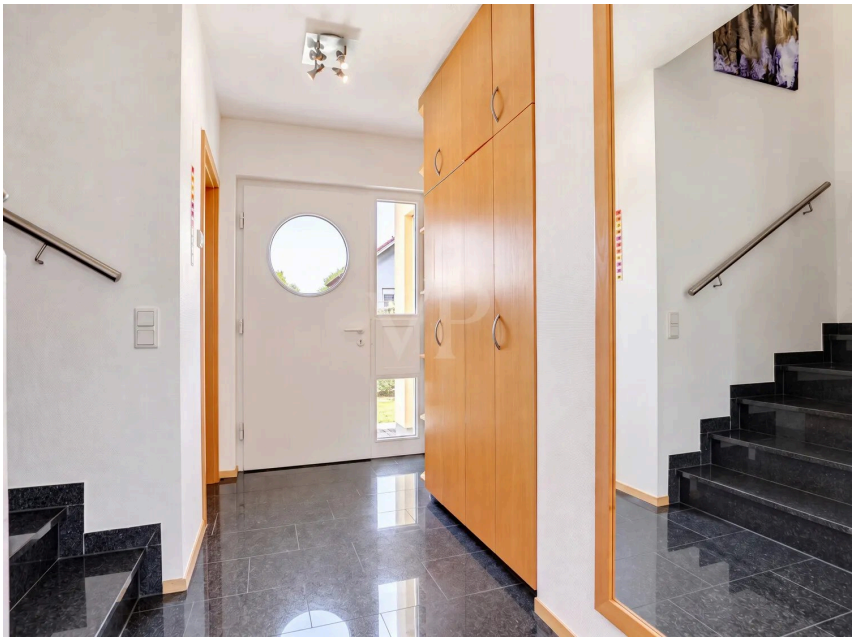
Die Immobilie





Objektnummer: 26188105 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26188105 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26188105 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26188105 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie

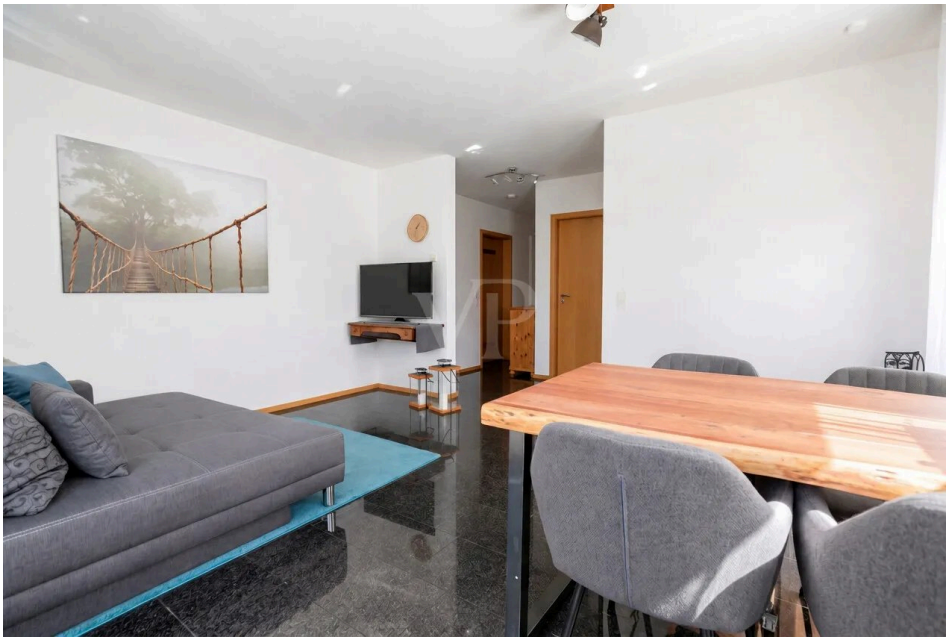




Objektnummer: 26188105 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26188105 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26188105 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26188105 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26188105 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26188105 - 74336 Brackenheim

Grundrisse



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26188105 - 74336 Brackenheim

Ein erster Eindruck

Licht und Raum prägen das Haus vom ersten Schritt an. Die großzügigen Fensterflächen lassen den Tag schon früh in die Räume fluten, während hohe Decken Luft und Weite schaffen, ein Gefühl von Freiheit, das in jeder Etage spürbar wird. Die klare Architektur verbindet Offenheit mit Rückzugsmöglichkeiten: Neun Zimmer verteilen sich über die Wohnfläche von etwa 252 m², darunter fünf Schlafzimmer, die sich als persönliche Rückzugsorte anbieten. Drei Bäder und ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für Komfort im Alltag, ohne dass irgendwo Hektik aufkommt.

Die Räume gleiten fließend ineinander über, die Atmosphäre ist entspannt und wertig. Die Küche mit Speisekammer schließt sich dem Lebensbereich an, sodass Kochen und Geselligkeit ineinander greifen können. Die Terrasse öffnet das Haus nach draußen und lädt dazu ein, den Tag mit einem Kaffee im Freien zu begrüßen oder den Abend unter freiem Himmel ausklingen zu lassen. Das Erdgeschoss wird durch das Haupt-Elternschlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer, sowie einem Gäste-WC komplementiert.

Das Dachgeschoss überrascht mit seiner Selbstständigkeit. Ganz autark nutzbar, bietet es Raum für Individualität: ob als Atelier, Arbeitsbereich oder separater Wohnbereich.

Die Einliegerwohnung mit ca. 65 m² verfügt über einen eigenen Zugang und eine eigene Terrasse, ideal für Gäste, erwachsene Kinder oder einen privaten Arbeitsbereich. Hier genießt man Unabhängigkeit, ohne auf Nähe verzichten zu müssen. Aktuell ist dieser Bereich an eine alleinstehende Dame vermietet und erwirtschaftet monatliche Mieteinnahmen.

Das Grundstück von etwa 608 Quadratmetern legt sich schützend um das gesamte Haus. Die Gartenflächen sind überschaubar und pflegeleicht, ein grüner Rahmen, der das Haus ruhig einbettet. Die gepflegte Erscheinung des 2003 errichteten Gebäudes spiegelt sich auch innen wider; alles wirkt durchdacht und bereit für den Einzug, ohne dass Modernisierungen nötig wären. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme zu jeder Jahreszeit, während die hochwertige Ausstattung spürbare Behaglichkeit vermittelt.

Auch für die Fahrzeuge ist bestens gesorgt: Direkt neben dem Haus befindet sich eine großzügige Doppelgarage, die nicht nur komfortables und geschütztes Abstellen ermöglicht, sondern zusätzlichen Stauraum für Fahrräder bietet. Ein zusätzlicher Freiplatz vor dem Haus ergänzt das Stellplatzangebot und schafft eine praktische Lösung für weitere Fahrzeuge oder Besucher. So verbindet das Grundstück eine ansprechende Gestaltung mit dem Komfort, den man im Alltag zu schätzen weiß.

Wer das Haus betritt, spürt sofort die Großzügigkeit, die Klarheit und den wohnlichen Charakter, der hier Tag für Tag gelebt werden kann. Ein Ort, der den Alltag leicht macht und das Zusammensein ebenso wertschätzt wie die eigenen Momente der Ruhe.

Objektnummer: 26188105 - 74336 Brackenheim

Ausstattung und Details

- Großzügiges Einfamilienhaus mit ca. 252 m² Wohnfläche
- Aufteilung der Wohnfläche Haupthaus ca. 187 m² + Einliegerwohnung ca. 65 m²
- 9 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer – ideal für Familien und individuelle Nutzungskonzepte
- Separates, autark nutzbares Dachgeschoss, welches sich über den Hausflur erschließen lässt
- Fußbodenheizung auf allen Etagen
- Großzügige Fensterflächen und hohe Decken für ein helles, offenes Wohngefühl
- Kamin als gemütlicher Mittelpunkt des Wohnbereichs
- Küche mit praktischer Speisekammer
- 2 Terrassen für entspannte Stunden im Freien
- Großzügiges Elternschlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer im Erdgeschoss
- Insgesamt 3 Bäder plus zusätzliches Gäste-WC
- Einliegerwohnung mit eigenem Zugang und eigener Terrasse + barrierefreies Badezimmer
- Ca. 608 m² Grundstück mit gepflegten und pflegeleichten Gartenflächen
- Gartenhaus für Gartengeräte
- Doppelgarage + Freiplatz direkt neben dem Haus

Objektnummer: 26188105 - 74336 Brackenheim

Alles zum Standort

Brackenheim besticht als charmante Kleinstadt mit rund 16.700 Einwohnern (inkl. allen Teilorten) und einem ausgeprägten familienfreundlichen Charakter. Die Stadt verbindet eine stabile, sichere Wohnatmosphäre mit einer soliden Infrastruktur, die den Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet. Eingebettet in die prosperierende Region Heilbronn, bietet Brackenheim eine ausgewogene Balance aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an Arbeitsplätze sowie regionale Versorgungsangebote. Die moderaten Immobilienpreise und die stetige Wertentwicklung machen die Stadt zu einem verlässlichen Standort für Familien, die Wert auf ein nachhaltiges und harmonisches Lebensumfeld legen.

Die Stadt selbst präsentiert sich als ein Ort, der besonders Familien mit Kindern anspricht. Hier finden Sie eine ruhige, sichere Umgebung, in der Gemeinschaft und Nachbarschaft gepflegt werden. Die überschaubare Größe der Stadt schafft eine vertraute Atmosphäre, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die vorhandene Infrastruktur ist auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt und gewährleistet eine ausgewogene Versorgung mit Bildungseinrichtungen, Gesundheitsangeboten und Freizeitmöglichkeiten. Brackenheim bietet somit ein ideales Umfeld, in dem sich Eltern und Kinder gleichermaßen wohlfühlen. Auch für die Gesundheit ist ausreichend gesorgt. Die ärztliche Versorgung ist gewährleistet.

Die Kombination aus einer sicheren, familienorientierten Umgebung, einer hervorragenden Infrastruktur und einem vielfältigen Freizeitangebot macht Brackenheim zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine harmonische Lebensqualität legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Familien gemeinsam Zukunft gestalten können.

Objektnummer: 26188105 - 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