Brackenheim

Doppelhaushälfte mit Garten und moderner Ausstattung in Brackenheim

Objektnummer: 26188130



KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 166 m²

Objektnummer: 26188130 - 74336 Brackenheim

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

Objektnummer: 26188130 - 74336 Brackenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26188130
Wohnfläche	ca. 125 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	545.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26188130 - 74336 Brackenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.11.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	72.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26188130 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26188130 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26188130 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26188130 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26188130 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26188130 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26188130 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26188130 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26188130 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26188130 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26188130 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie





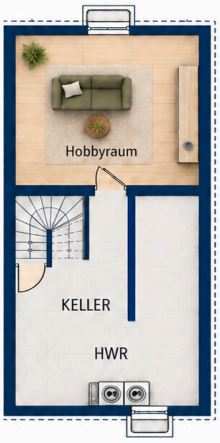
Objektnummer: 26188130 - 74336 Brackenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26188130 - 74336 Brackenheim

Grundrisse




Garten
Terrasse
Garage
WOHNEN/ESSEN
DIELE
KUECHE
WC


KIND 1
KIND 2
FLUR
ELTERN
BAD/DU/WC



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: 26188130 - 74336 Brackenheim

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in Brackenheim bietet Platz für einen lebendigen Familienalltag und für die ruhigen Momente dazwischen. Das 1999 erbaute Haus steht auf einem rund 166 m² großen Grundstück und verfügt über ca. 125 m² Wohnfläche. Fünf Zimmer inkl. Studio (hier ist ein weiteres Zimmer durch Aufteilung möglich) im DG & beheiztem Hobbyraum im UG, verteilen sich auf mehrere Ebenen. So gibt es einen gemeinsamen Mittelpunkt im Erdgeschoss und genügend Rückzugsorte für die ganze Familie.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein gefliester Eingangsbereich mit Platz für die Garderobe. Von hier aus gelangen Sie in die 2021 erneuerte Küche und in den Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht herein und öffnen den Blick auf die Terrasse und den Garten. Ob beim gemeinsamen Abendessen oder an einem gemütlichen Sonntag auf dem Sofa, der Raum bietet Platz für beides. Ein Gäste-WC mit Fenster ergänzt diese Etage.

Die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse lädt dazu ein, den Nachmittag und die Abendstunden im Freien zu verbringen. Die Überdachung aus Aluminium und Glas schützt vor einem kurzen Regenschauer, während die seitliche Beschattung und die 2024 ergänzten Senkrechtmarkisen an sonnigen Tagen für Schatten sorgen. Direkt daneben bietet der Garten Platz für ein Blumenbeet, eine kleine Spielecke oder einen Liegestuhl. Der Garten ist kaum einsehbar.

In den oberen Etagen stehen vier weitere Zimmer zur Verfügung. Sie lassen sich je nach Bedarf als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Die beiden Kinderzimmer im Obergeschoss wurden 2023 mit französischen Balkonen aus Glas ausgestattet. Ein Tageslichtbad ergänzt diese Etage. Auch das ausgebaute Dachgeschoss lässt sich vielseitig einrichten, etwa als ruhiger Arbeitsplatz oder als Rückzugsort für die Familie. Ein dreifach verglastes Dachfenster mit elektrischem Außenrollladen bringt Tageslicht hinein und lässt sich bei Bedarf verdunkeln.

Das Untergeschoss bietet mit einem Keller- und einem Hobbyraum zusätzliche Nutzfläche. Beide Räume sind gefliest und beheizbar. Der Hobbyraum bietet sich etwa für eine Werkbank, einen Trainingsbereich oder kreative Projekte an. Eine Be- und Entlüftungsanlage (im ganzen Haus) ergänzt die Ausstattung.
Über die Jahre wurde das Haus regelmäßig gepflegt und modernisiert. Die Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher wurde 2019 erneuert. Ein Glasgeländer mit Edelstahlhandläufen verleiht dem Treppenhaus eine offene Optik, und seit 2023 gehört eine Sicherheits-Haustür zur Ausstattung. 2024 kamen ein Balkonkraftwerk mit Speicher und die erneuerte Elektrik der Einzelgarage hinzu.

Wer in Brackenheim ein gepflegtes Zuhause mit mehreren flexibel nutzbaren Zimmern, einem eigenen Garten und einer geschützten Terrasse sucht, findet hier ein Haus, welches sich mit wenig Aufwand nach den eigenen Vorstellungen einrichten lässt. Für Fragen und bei näherem Interesse stehen wir ihnen gerne zu Verfügung.

Objektnummer: 26188130 - 74336 Brackenheim

Ausstattung und Details

- Zentrales Wohngebiet direkt in Brackenheim
- Viele Neuerungen am Haus - Einzug ohne großen Sanierungsaufwand möglich
- Garten und Terrasse in Süd-West Ausrichtung ist kaum einsehbar
- Wohn- und Essbereich und direktem Terrassen-/Gartenzugang
- der großzügige Grundriss ermöglicht ein sechstes Zimmer
- Bodentiefe Fenster in Wohn, Eltern- und Kinderzimmer
- Tageslichtbad + Gäste-WC mit Fenster
- Keller- und Hobbyraum (mit Werkstatt) im UG
- Be- und Entlüftungsanlage im ganzen Haus
- Einzelgarage plus freier Stellplatz davor

Neuerungen am Haus:

- 2004 – Kellerabgang gefliest und Wände verputzt.
- 2004 und 2017 – Keller modernisiert. Der Boden wurde vollständig gefliest, die Decke verputzt und eine Beheizung eingerichtet. Außerdem wurden eine Trockenbauwand, eine Beleuchtung und eine Tür eingebaut.
- 2013 – Teppichboden in allen Zimmern des 1. Obergeschosses und Vinylboden im Flur des 1. Obergeschosses verlegt
- 2016 – Flur im Erdgeschoss gefliest.
- 2017 – Küchenboden im Erdgeschoss gefliest.
- 2018 – Vinylbelag im Treppenaufgang zum Dachgeschoss verlegt.
- 2019 – dreifach verglastes Dachfenster mit elektrischem Außenrollladen eingebaut und Gasheizung mit Warmwasserspeicher erneuert.
- 2020 – Badezimmerboden im 1. Obergeschoss gefliest und im gesamten Dachgeschoss Laminat verlegt. Das Treppenhaus erhielt ein Glasgeländer mit neuen Edelstahlhandläufen (vom UG bis ins DG). Im Gäste-WC wurden Wandfliesen, Waschbecken und Toilette erneuert.
- 2021 – Laminat im Wohn- und Essbereich verlegt, Küche erneuert und Terrassenüberdachung aus Aluminium und Glas mit seitlicher Beschattung auf beiden Seiten angebracht
- 2022 beide Kinderzimmer mit französischen Balkonen aus Glas ausgestattet, Terrassenüberdachung um Senkrechtmarkisen ergänzt
- 2023 – Sicherheits-Haustür eingebaut und .
- 2024 – Balkonkraftwerk mit Speicher und Garagenelektrik installiert. Für das Balkonkraftwerk wird keine Einspeisevergütung bezogen.

Objektnummer: 26188130 - 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 Rotweinbaugemeinde Württembergs vereint sie Tradition mit Wachstum und einer familienfreundlichen, teils international geprägten Gemeinschaft. Die ausgezeichnete Infrastruktur, sowie vielfältige kommunale Einrichtungen gewährleisten 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.

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: 26188130 - 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