

Brackenheim

Ankommen und wohlfühlen: Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte mit Garten, Garage und Glasfaser

Property ID: 25188111www.von-poll.com**PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 116 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 176 m²**

Property ID: 25188111 - 74336 Brackenheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188111 - 74336 Brackenheim

At a glance

Property ID	25188111
Living Space	ca. 116 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	2003
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	495.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25188111 - 74336 Brackenheim

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	56.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	18.12.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2003

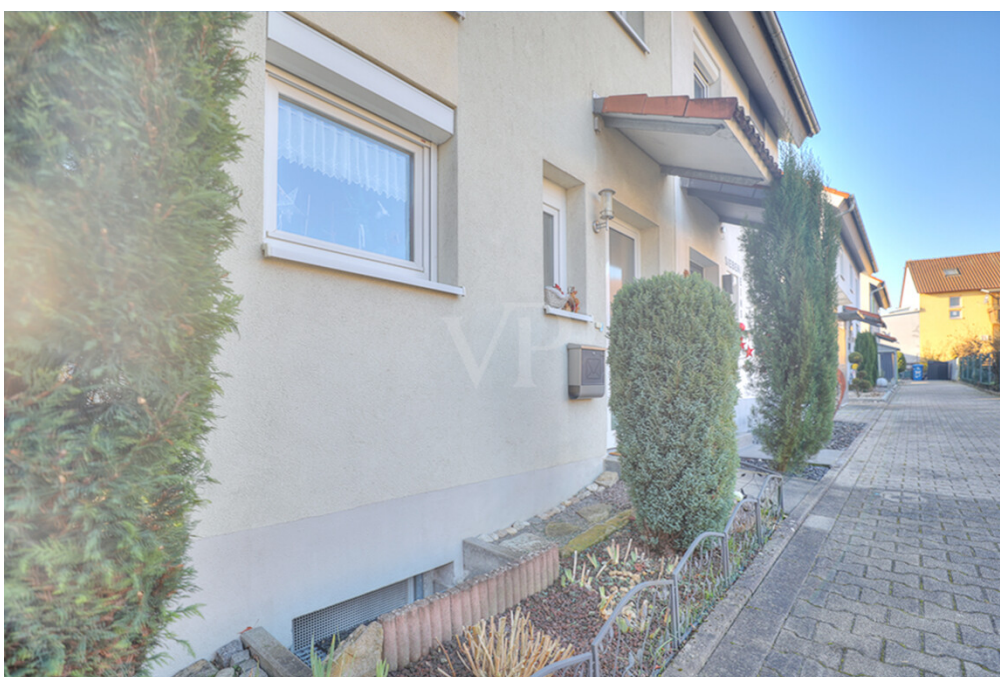
Property ID: 25188111 - 74336 Brackenheim

The property



Property ID: 25188111 - 74336 Brackenheim

The property



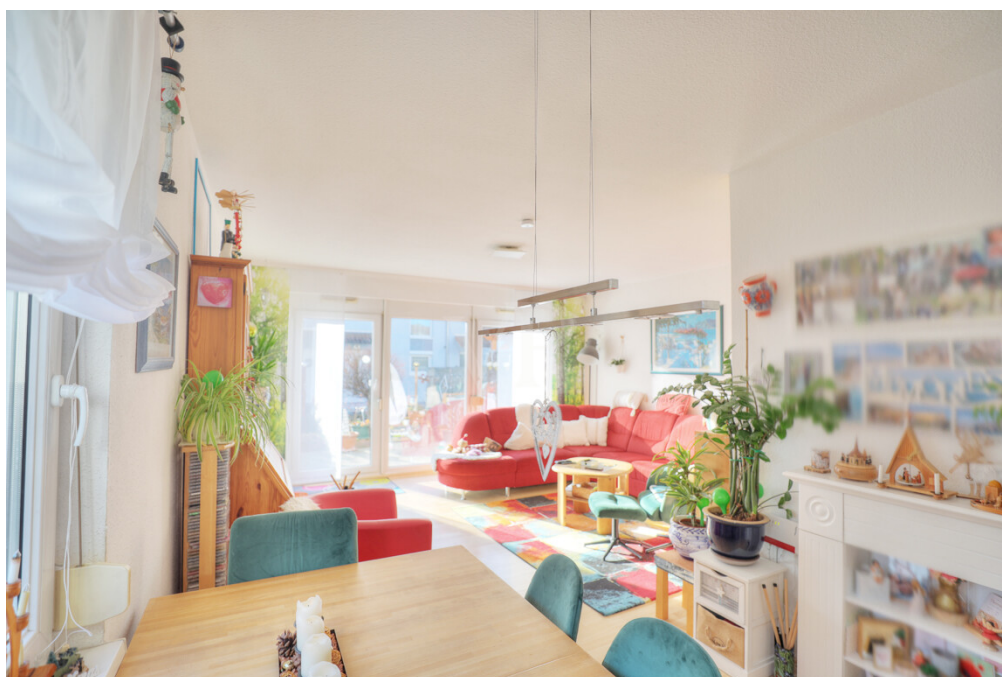
Property ID: 25188111 - 74336 Brackenheim

The property



Property ID: 25188111 - 74336 Brackenheim

The property



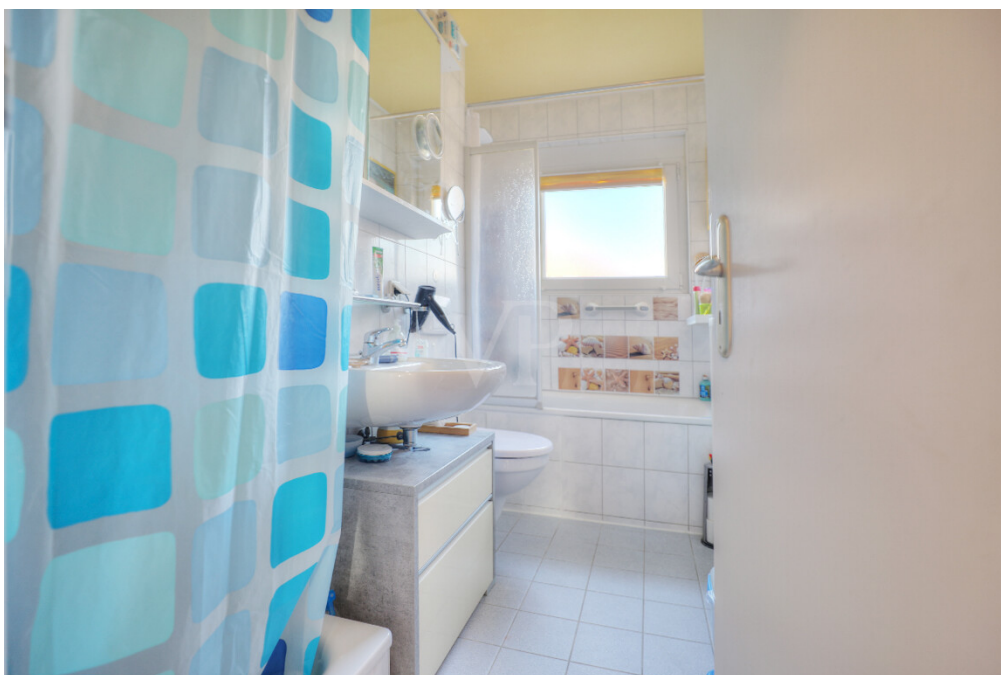
Property ID: 25188111 - 74336 Brackenheim

The property



Property ID: 25188111 - 74336 Brackenheim

The property



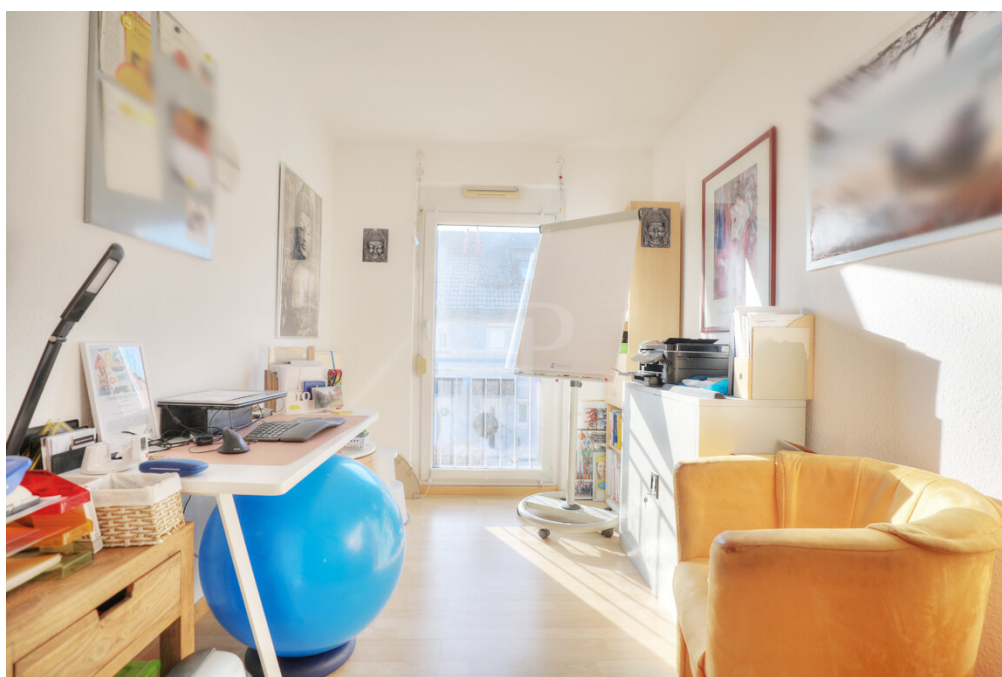
Property ID: 25188111 - 74336 Brackenheim

The property



Property ID: 25188111 - 74336 Brackenheim

The property



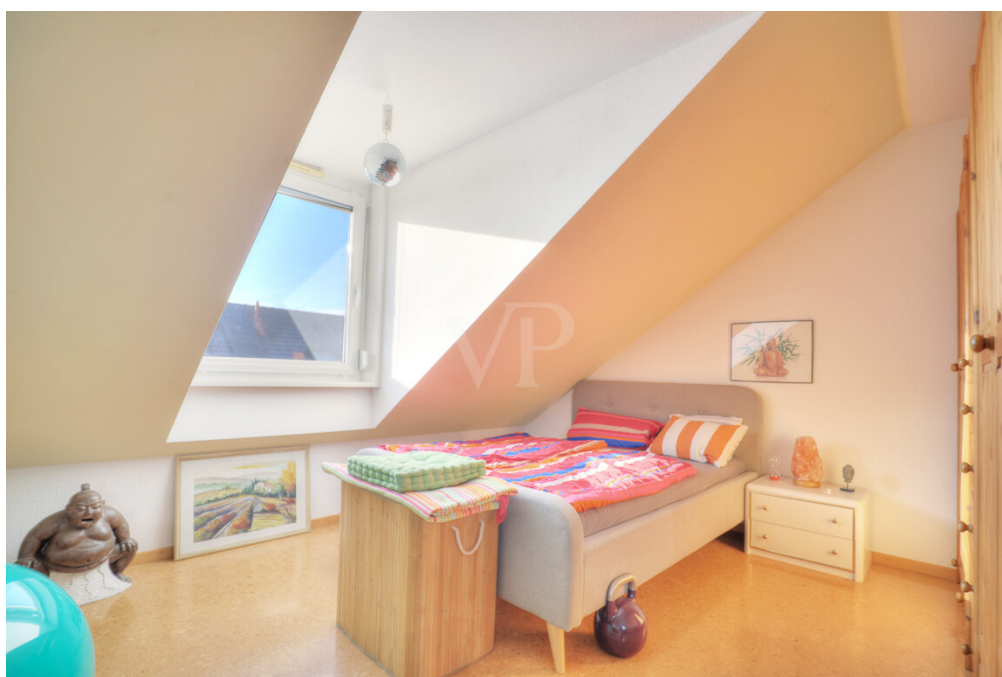
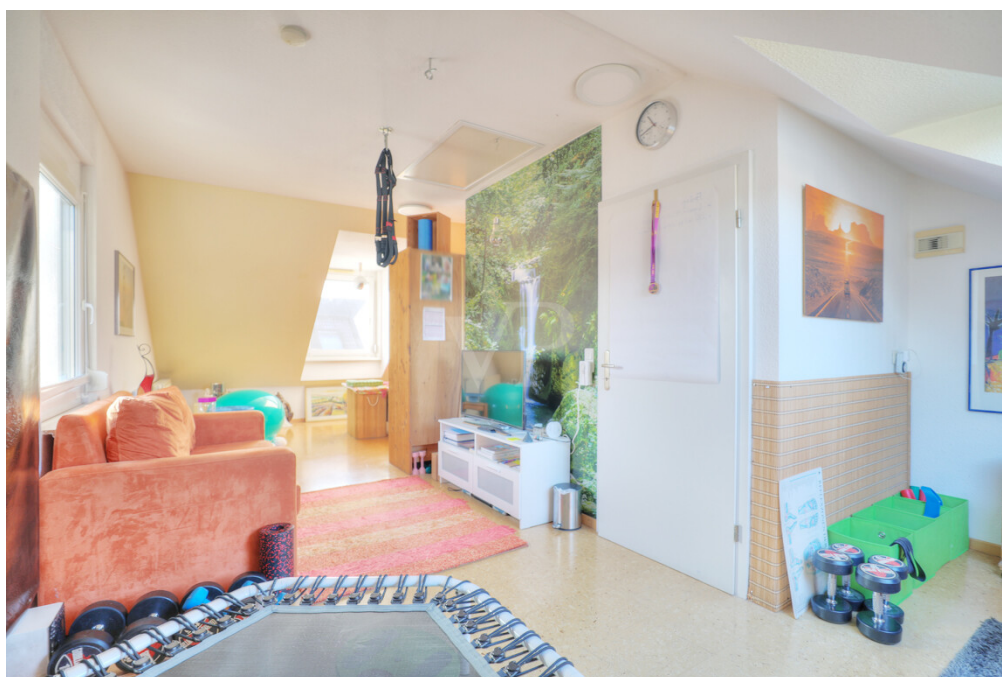
Property ID: 25188111 - 74336 Brackenheim

The property



Property ID: 25188111 - 74336 Brackenheim

The property



Property ID: 25188111 - 74336 Brackenheim

The property



Property ID: 25188111 - 74336 Brackenheim

The property



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Property ID: 25188111 - 74336 Brackenheim

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



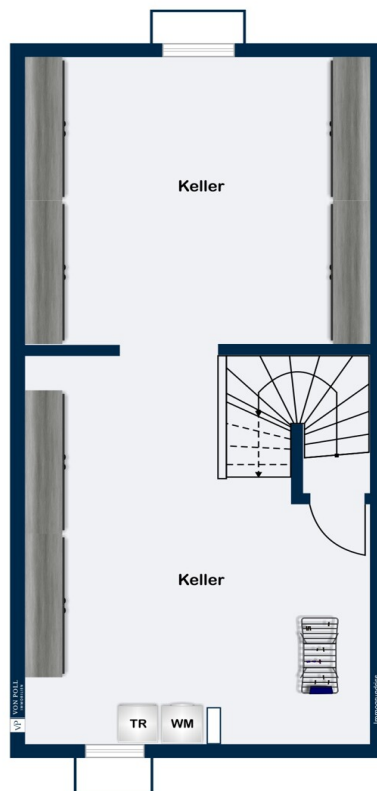
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

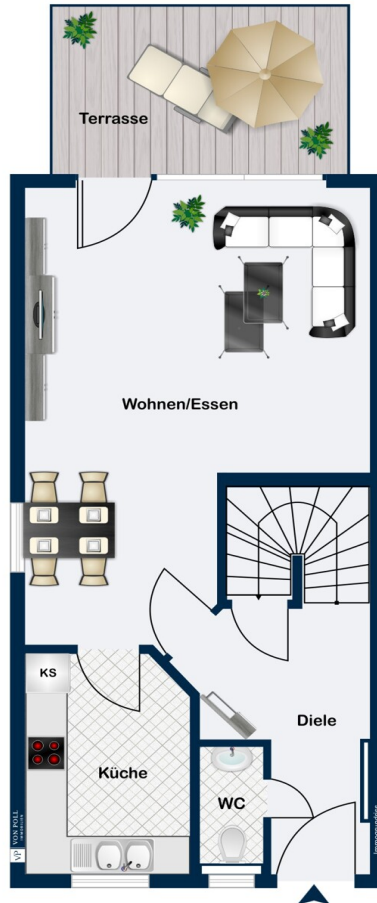
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

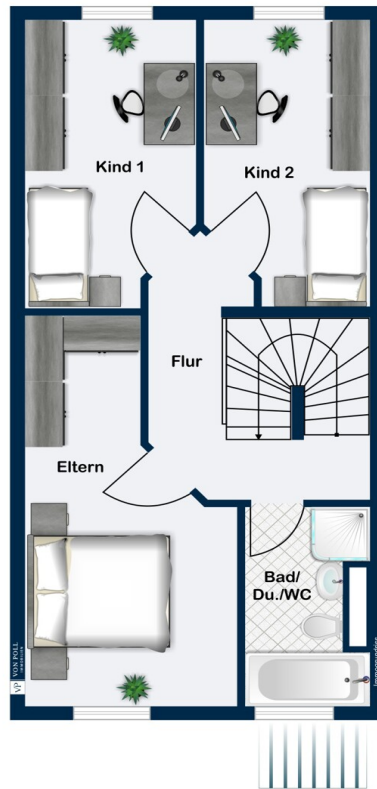
www.von-poll.com

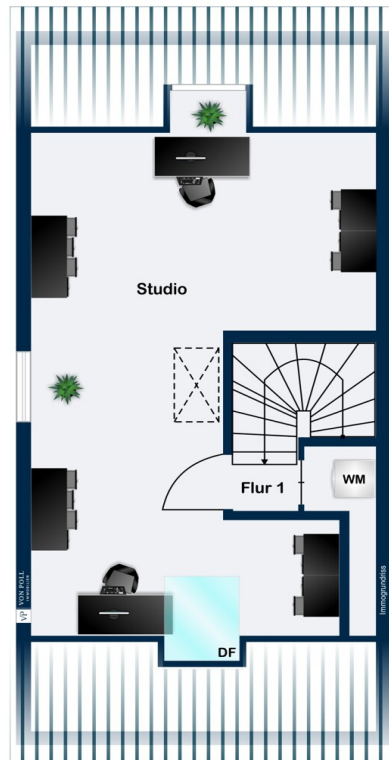
Property ID: 25188111 - 74336 Brackenheim

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188111 - 74336 Brackenheim

A first impression

Willkommen in dieser gepflegten Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2003, die sich auf ca. 116 m² Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 176 m² präsentiert. Die Immobilie befindet sich in einem modernen Zustand, ohne große, offenen Sanierungsmaßnahmen. Besonders hervorzuheben ist die letzte Maßnahme aus dem Jahr 2023, bei der ein Glasfaseranschluss installiert wurde – zukunfts sicheres, schnelles Internet ist somit gewährleistet.

Die Raumaufteilung ist klar strukturiert und eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf für Homeoffice, Gäste oder Hobbyräume. Insgesamt stehen Ihnen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer, die individuell genutzt werden können. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer, das dank großer Fensterfronten zu jeder Tageszeit angenehm hell ist und eine einladende Atmosphäre schafft. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur sonnigen Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung sowie zum anschließenden Garten, ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die Einbauküche bietet viel Stauraum und ausreichend Arbeitsfläche. Sie grenzt direkt an den Essbereich, was kurze Wege und einen angenehmen Wohnkomfort ermöglicht. Ein Gäste-WC im Eingangsbereich komplettiert das Raumangebot im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss finden Sie die privaten Rückzugsorte des Hauses. Drei der Schlafzimmer lassen sich flexibel als Kinderzimmer oder Büros nutzen – dabei verfügen beide Kinderzimmer beziehungsweise Büros über bodentiefe Fenster, die für ein helles und freundliches Raumgefühl sorgen. Das neutrale Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie.

Die Doppelhaushälfte ist mit einer effizienten Zentralheizung ausgestattet und bietet damit angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit. Zudem verfügt das Haus über eine Be- und Entlüftungsanlage die im Wohnzimmer, sowie allen Schlafzimmern verbaut wurde. Praktische Abstellflächen sowie ein Hauswirtschaftsraum im Kellergeschoss, runden das Angebot ab.

Dank der modernen Bauweise aus 2003, der ausgezeichneten Raumaufteilung und den attraktiven Ausstattungsdetails bietet diese Doppelhaushälfte die idealen Voraussetzungen für alle, die Wert auf komfortables Wohnen und moderne Infrastruktur

legen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung, wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 25188111 - 74336 Brackenheim

Details of amenities

- Beliebtes, ruhiges Wohngebiet
- Garten und Terrasse in Süd-West Ausrichtung
- Wohn- und Essbereich und direktem Terrassen-/Gartenzugang
- Bodentiefe Fenster in Eltern- und Kinderzimmer
- Tageslichtbad + Gäste-WC mit Fenster
- Hobby- und Hauswirtschaftsraum
- Be- und Entlüftungsanlage
- Glasfaseranschluss im Haus
- Einzelgarage + Stellplatz

Property ID: 25188111 - 74336 Brackenheim

All about the location

- 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 Langhardttring 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.

Property ID: 25188111 - 74336 Brackenheim

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 56.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Property ID: 25188111 - 74336 Brackenheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com