

Brackenheim

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

**CODE DU BIEN: 25188111**



**PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 176 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25188111 - 74336 Brackenheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25188111 - 74336 Brackenheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188111	Prix d'achat	495.000 EUR
Surface habitable	ca. 116 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Modernisation / Rénovation	2023
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	2003	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25188111 - 74336 Brackenheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	18.12.2035	Consommation finale d'énergie	56.60 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 25188111 - 74336 Brackenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188111 - 74336 Brackenheim

## La propriété



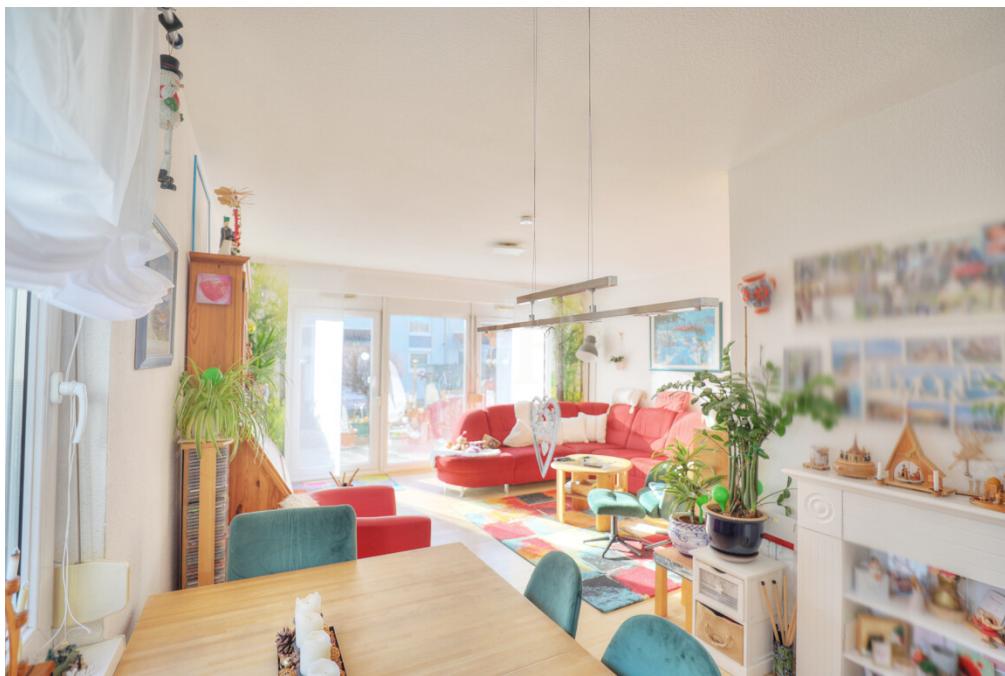
CODE DU BIEN: 25188111 - 74336 Brackenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188111 - 74336 Brackenheim

## La propriété



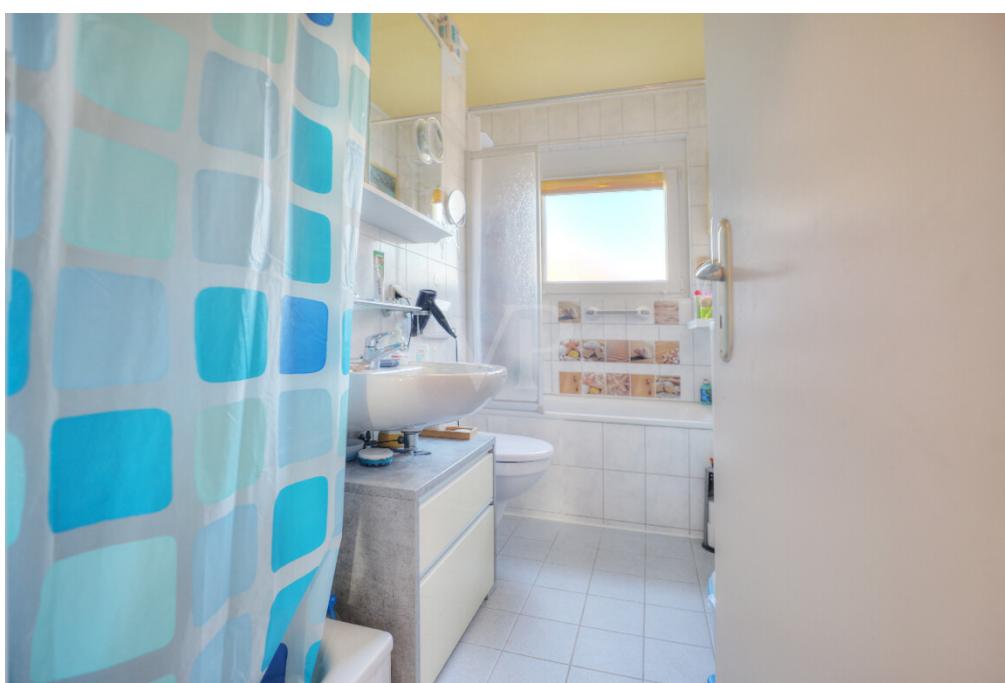
CODE DU BIEN: 25188111 - 74336 Brackenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188111 - 74336 Brackenheim

## La propriété



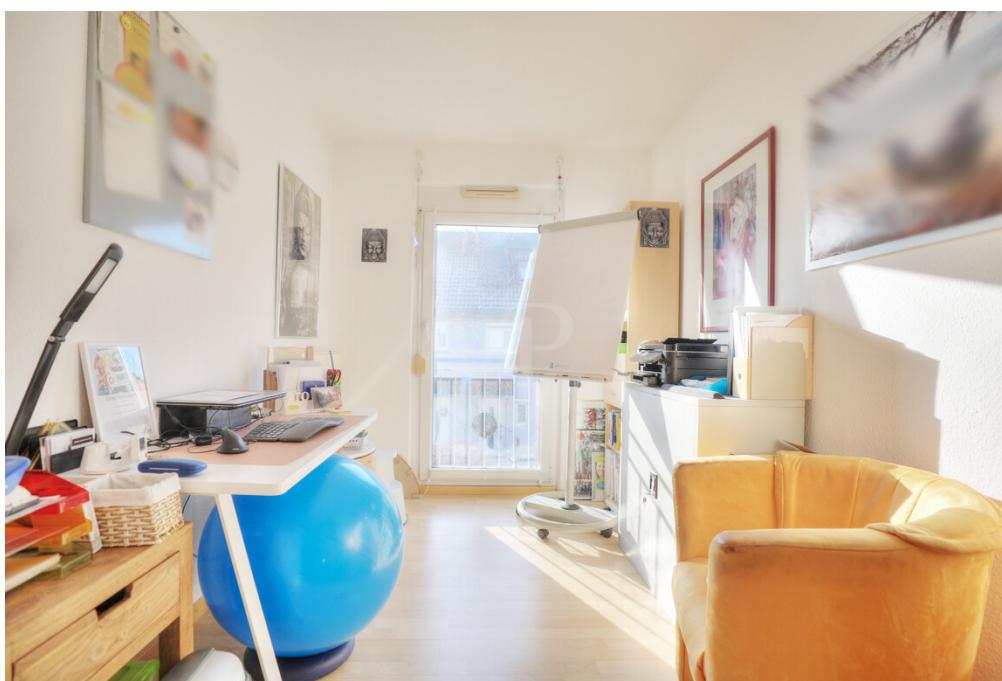
CODE DU BIEN: 25188111 - 74336 Brackenheim

## La propriété



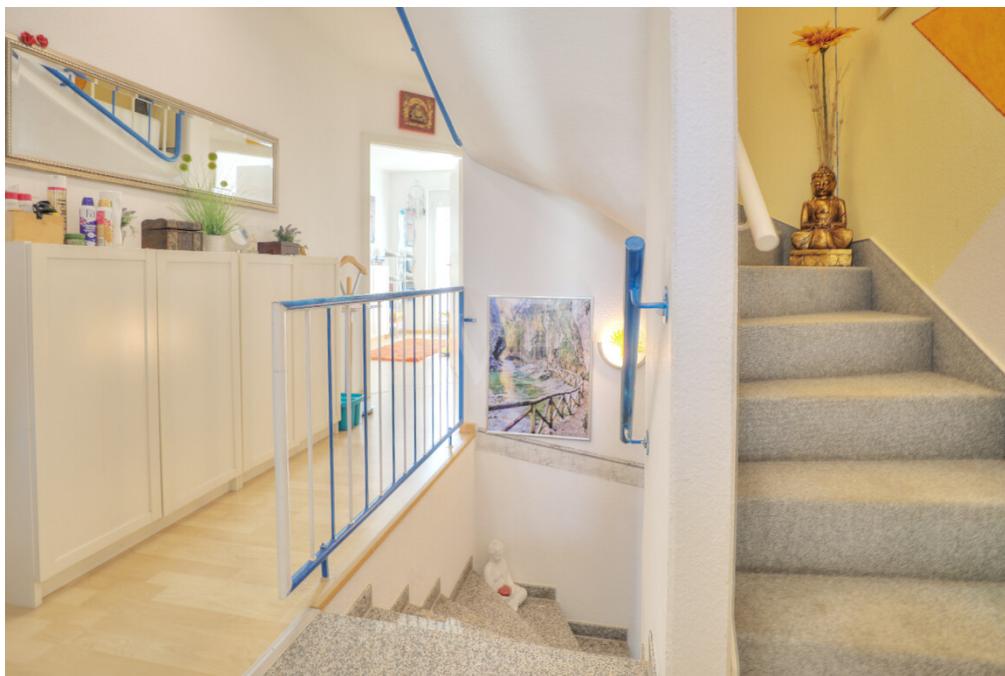
CODE DU BIEN: 25188111 - 74336 Brackenheim

## La propriété



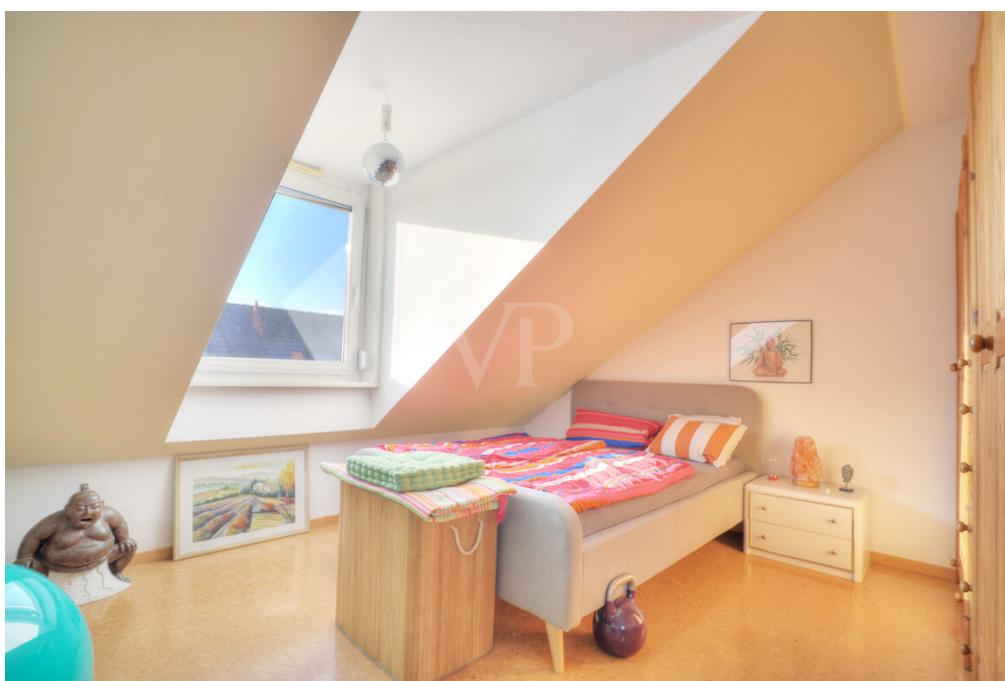
CODE DU BIEN: 25188111 - 74336 Brackenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188111 - 74336 Brackenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188111 - 74336 Brackenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188111 - 74336 Brackenheim

## La propriété



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](http://www.von-poll.com/heilbronn)

CODE DU BIEN: 25188111 - 74336 Brackenheim

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



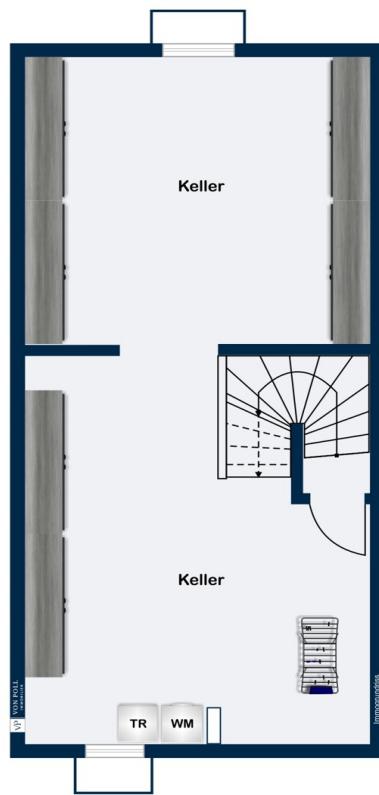
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung  
(PersCert® und WertCert®)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD™

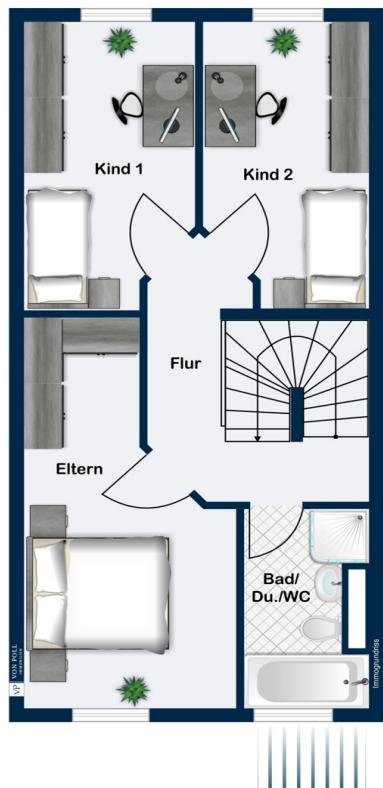
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

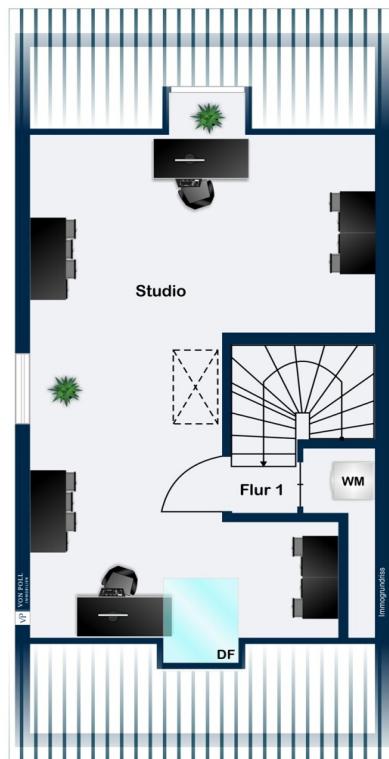
CODE DU BIEN: 25188111 - 74336 Brackenheim

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25188111 - 74336 Brackenheim**

## Une première impression

Willkommen in dieser gepflegten Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2003, die sich auf ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 176 m<sup>2</sup> 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 – zukunftssicheres, 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



VON POLL  
REAL ESTATE

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

**CODE DU BIEN: 25188111 - 74336 Brackenheim**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25188111 - 74336 Brackenheim**

## Tout sur l'emplacement

### - 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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.

**CODE DU BIEN: 25188111 - 74336 Brackenheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 56.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist B.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25188111 - 74336 Brackenheim**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)