

**Brackenheim**

# Lichtdurchflutetes Wohnen auf zwei Ebenen – DG-Wohnung mit Galerie, Balkon & Garten

**CODE DU BIEN: 26188044**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PRIX D'ACHAT: 365.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 98,94 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5**

**CODE DU BIEN: 26188044 - 74336 Brackenheim**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 26188044 - 74336 Brackenheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26188044	Prix d'achat	365.000 EUR
Surface habitable	ca. 98,94 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Pièces	4.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Modernisation / Rénovation	2023
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1991	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Garage	Surface de plancher	ca. 29 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26188044 - 74336 Brackenheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	127.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.05.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 26188044 - 74336 Brackenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26188044 - 74336 Brackenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26188044 - 74336 Brackenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26188044 - 74336 Brackenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26188044 - 74336 Brackenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26188044 - 74336 Brackenheim

## La propriété



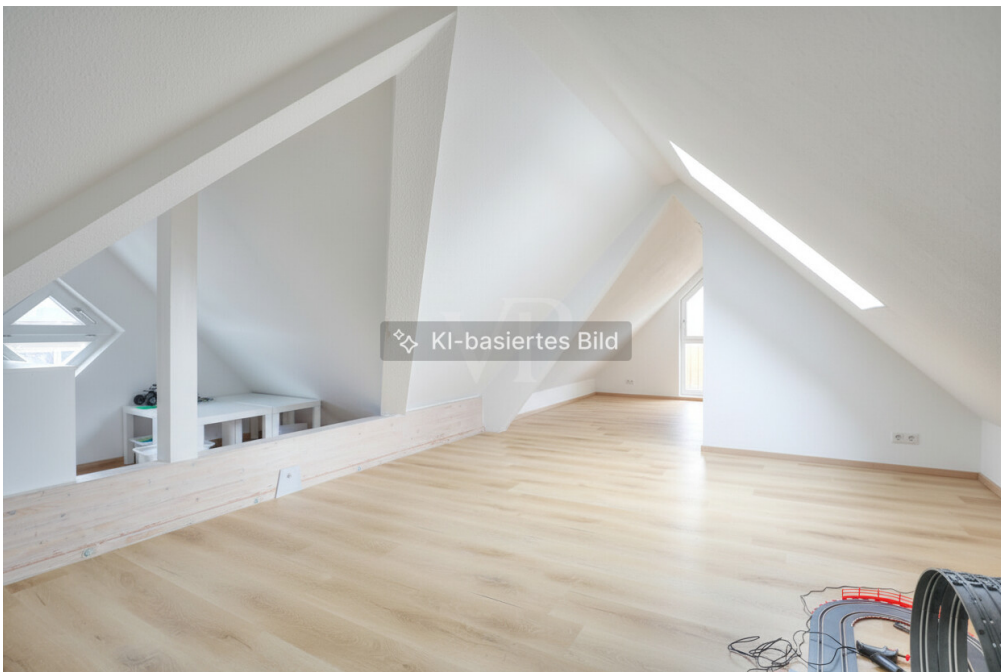
CODE DU BIEN: 26188044 - 74336 Brackenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26188044 - 74336 Brackenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26188044 - 74336 Brackenheim

## La propriété



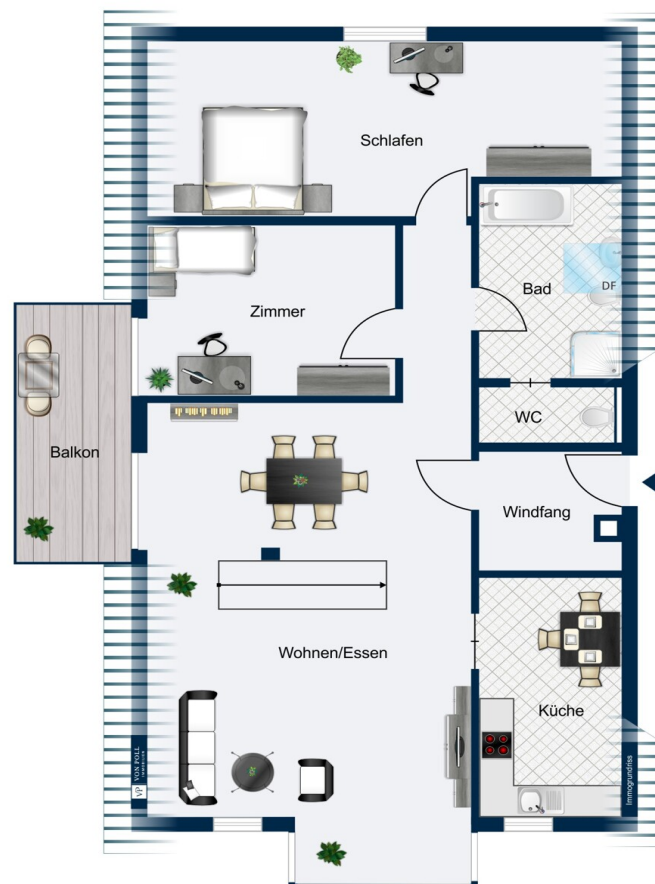
**CODE DU BIEN: 26188044 - 74336 Brackenheim**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26188044 - 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: 26188044 - 74336 Brackenheim**

## Une première impression

Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit, diese gepflegte Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1991 zu entdecken. Die Wohnung befindet sich in einem 7-Parteien-Haus, aufgeteilt auf drei Etagen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ein angenehmes Raumgefühl und viele Möglichkeiten für individuelle Wohnideen. Insgesamt stehen Ihnen 4,5 Zimmer auf zwei Etagen zur Verfügung. Ein modern gestaltetes Badezimmer ergänzt das Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Hohe Decken verleihen den Räumlichkeiten ein besonderes Ambiente und ein Gefühl von Offenheit. Besonders hervorzuheben sind die bodentiefen Fenster im Wohn- und Essbereich, die für eine hervorragende Lichtdurchflutung sorgen und ein besonders freundliches Wohnklima schaffen. Von hier aus gelangen Sie zudem auf den Balkon, der zusätzlichen Raum im Freien bietet und zum Entspannen einlädt.

Die Wohnung befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand, wobei die letzte Modernisierung im Jahr 2023 erfolgte. Dabei wurde unter anderem Wert auf hochwertige Bodenbeläge gelegt, die sowohl 2018 als auch zuletzt 2023 im Galerieraum erneuert wurden. Eine Gasetagenheizung aus dem Jahr 2021 gewährleistet eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung, sodass Sie auch an kälteren Tagen stets bestens versorgt sind.

Als kleine Besonderheit gehört ein Gartengrundstück, welches sich neben der Garageneinfahrt befindet, zu dieser Wohnung dazu. Diese Fläche eignet sich beispielsweise für Sitzgelegenheiten, als Anbaufläche oder zur individuellen Gestaltung nach Ihren Wünschen.

Die moderne Ausstattung und die regelmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen machen dieses Objekt für unterschiedliche Lebenssituationen interessant, unabhängig davon, ob Sie zu zweit oder als Familie einziehen möchten. Die Raumaufteilung mit zwei Schlafzimmern und einem weiteren Zimmer im Dachgeschoss bietet Flexibilität für diverse Wohnkonzepte, etwa für ein Arbeitszimmer, ein Kinderzimmer oder einen Gästebereich.

Die gepflegte Erscheinung des Hauses unterstreicht den positiven Gesamteindruck der Wohnung. Der Zugang zur Tiefgarage sowie das dazugehörige Gartengrundstück bieten zusätzliche Vorteile und runden das Angebot ab.

Wenn Sie eine Wohnung suchen, die durch zeitgemäße Modernisierungen, einen gepflegten Zustand, hohe Decken, lichtdurchflutete Räume mit bodentiefen Fenstern sowie einen Balkon und ein besonderes Extra im Außenbereich überzeugt, empfiehlt sich ein näherer Blick auf dieses Angebot. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich selbst einen Eindruck vor Ort zu verschaffen, und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um alle Details kennenzulernen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

In den Bildern mit dem Schriftzug "KI-basiertes Bild", wurden lediglich Möbel, oder Inventar entfernt. Bei Rückfragen hierzu, können Sie gerne auf uns zukommen.

**CODE DU BIEN: 26188044 - 74336 Brackenheim**

## Détails des commodités

- Bodentiefe Fensterflächen im Wohn- und Essbereich
- West-Balkon
- Ruhige Wohnlage
- Garagenstellplatz (im Kaufpreis mit inbegriffen)
- Kellerabteil
- Gartengrundstück (Sondereigentum)
- Nur 7 Einheiten
- Gepflegter Zustand
- Einbauküche
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum

**CODE DU BIEN: 26188044 - 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.

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: 26188044 - 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)