

Brackenheim

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

????????? ??????????: 25188111



www.von-poll.com

???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 116 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 176 m²

??????? ???????? : 25188111 - 74336 Brackenheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25188111 - 74336 Brackenheim

?? ??? ??????

???????? ?????????	25188111	???? ?????	495.000 EUR
??????????	ca. 116 m²	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	????????????? ?????		
????????	5		
?????????? ??	4		
??????????		???? ???????????	2023
????????	1	????????	??????
???? ???????????	2003	????????????	
????? ???????????	1 x ?????????? ????? ???????????, 1 x ??????	??????	???????, WC ???????????, ?????, ???????????????? ????????

???????? ?????????: 25188111 - 74336 Brackenheim

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	56.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	18.12.2035	?????????? ?????????????? ??????????	B
????? ???????????	??????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2003

??????? ???????? : 25188111 - 74336 Brackenheim

?? ????????



??????? ???????? : 25188111 - 74336 Brackenheim

?? ????????



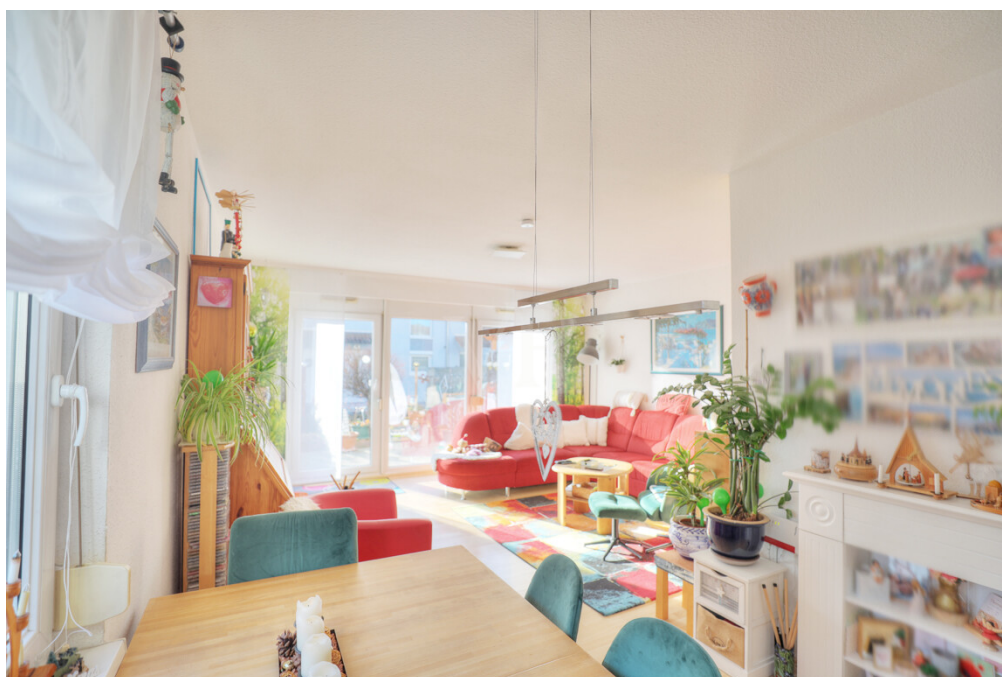
??????? ???????? : 25188111 - 74336 Brackenheim

?? ????????



??????? ???????? : 25188111 - 74336 Brackenheim

?? ????????



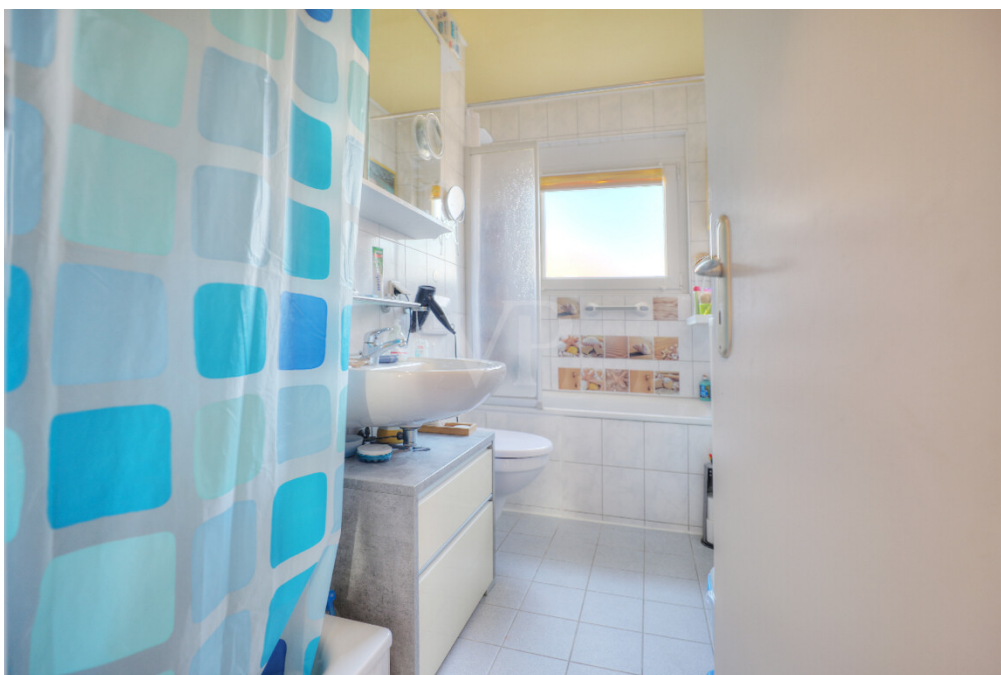
??????? ???????? : 25188111 - 74336 Brackenheim

?? ????????



??????? ???????? : 25188111 - 74336 Brackenheim

?? ????????



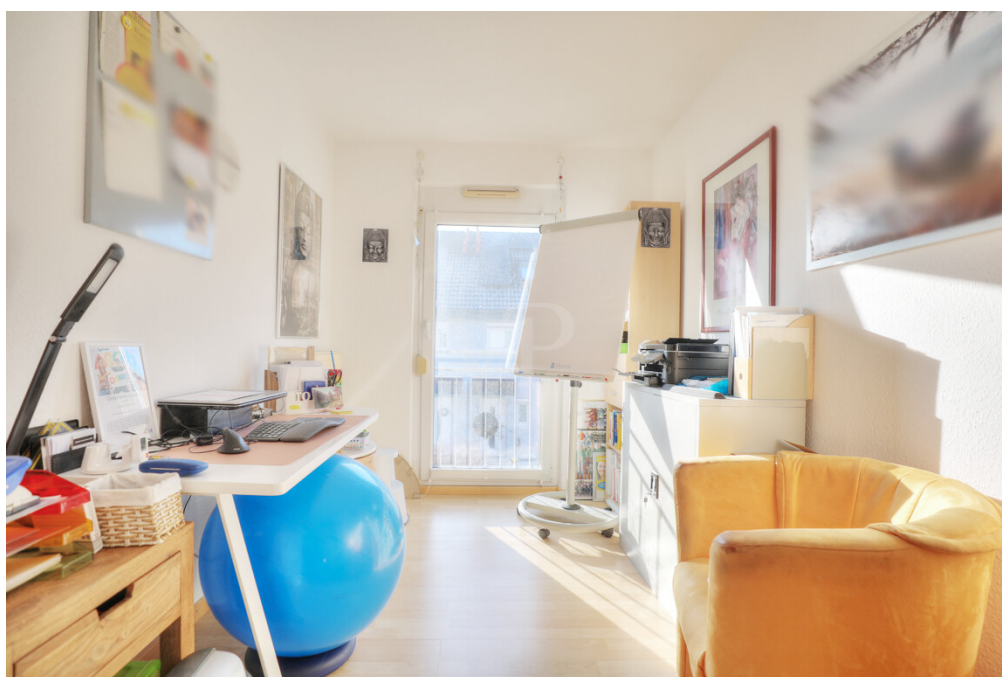
??????? ???????? : 25188111 - 74336 Brackenheim

?? ????????



??????? ???????? : 25188111 - 74336 Brackenheim

?? ????????



??????? ???????? : 25188111 - 74336 Brackenheim

?? ????????



??????? ???????? : 25188111 - 74336 Brackenheim

?? ????????



??????? ???????: 25188111 - 74336 Brackenheim

?? ????????



??????? ???????? : 25188111 - 74336 Brackenheim

?? ????????



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



VON POLL
REAL ESTATE

??????? ???????? : 25188111 - 74336 Brackenheim

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



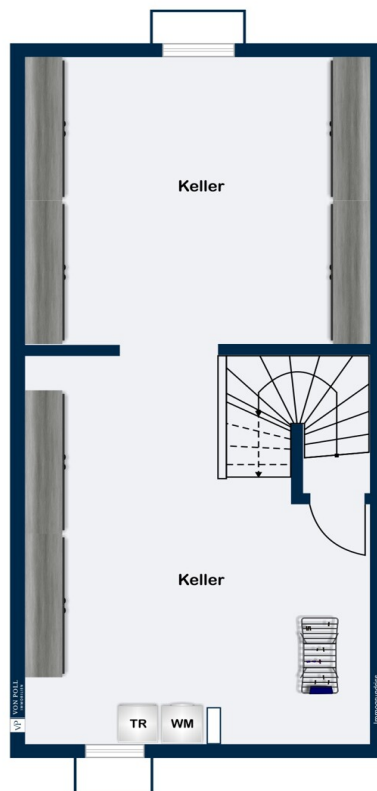
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung
(PersCert® und WertCert®)

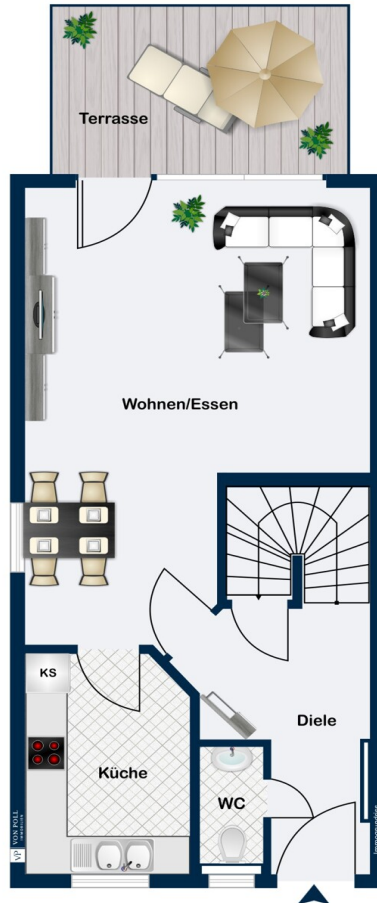
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

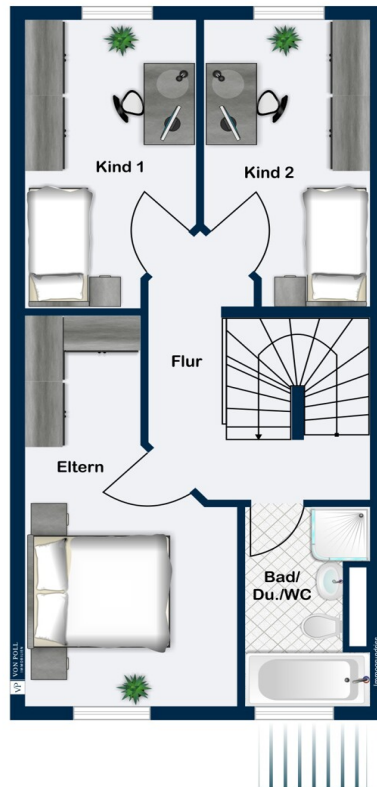
www.von-poll.com

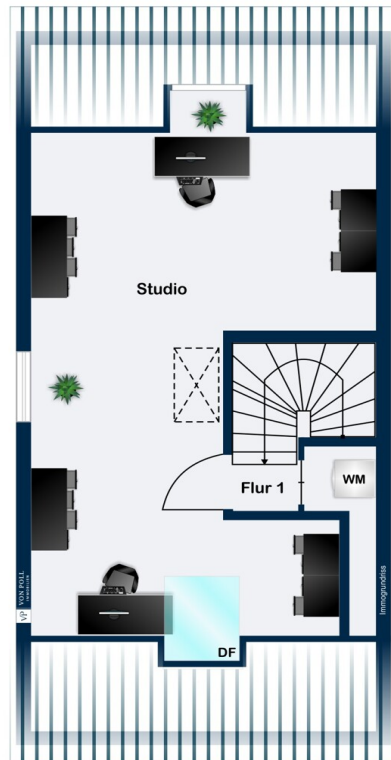
??????? ?????????: 25188111 - 74336 Brackenheim

???????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 25188111 - 74336 Brackenheim

??? ?????? ??????????

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 – zukunftsicheres, 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.

??????? ?????????: 25188111 - 74336 Brackenheim

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ?????????: 25188111 - 74336 Brackenheim

??? ??? ??? ???????????

- 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.

??????? ?????????: 25188111 - 74336 Brackenheim

?????? ??????????????

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.

??????? ?????????: 25188111 - 74336 Brackenheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com