

**Brackenheim**

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

Αριθμός ακινήτου: 26188044



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 365.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 98,94 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4.5**

**Αριθμός ακινήτου: 26188044 - 74336 Brackenheim**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26188044 - 74336 Brackenheim

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26188044	Τιμή αγοράς	365.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 98,94 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4.5		
Κατάσταση του ακινήτου	3		
τουαλέτα	1	Έτος ανακαίνισης	2023
Έτος κατασκευής	1991	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 29 m <sup>2</sup>
		Έπιπλα	Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 26188044 - 74336 Brackenheim

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Μονόχωρο σύστημα θέρμανσης	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	127.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	13.05.2028	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1992

Αριθμός ακινήτου: 26188044 - 74336 Brackenheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26188044 - 74336 Brackenheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26188044 - 74336 Brackenheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26188044 - 74336 Brackenheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26188044 - 74336 Brackenheim

## Το ακίνητο



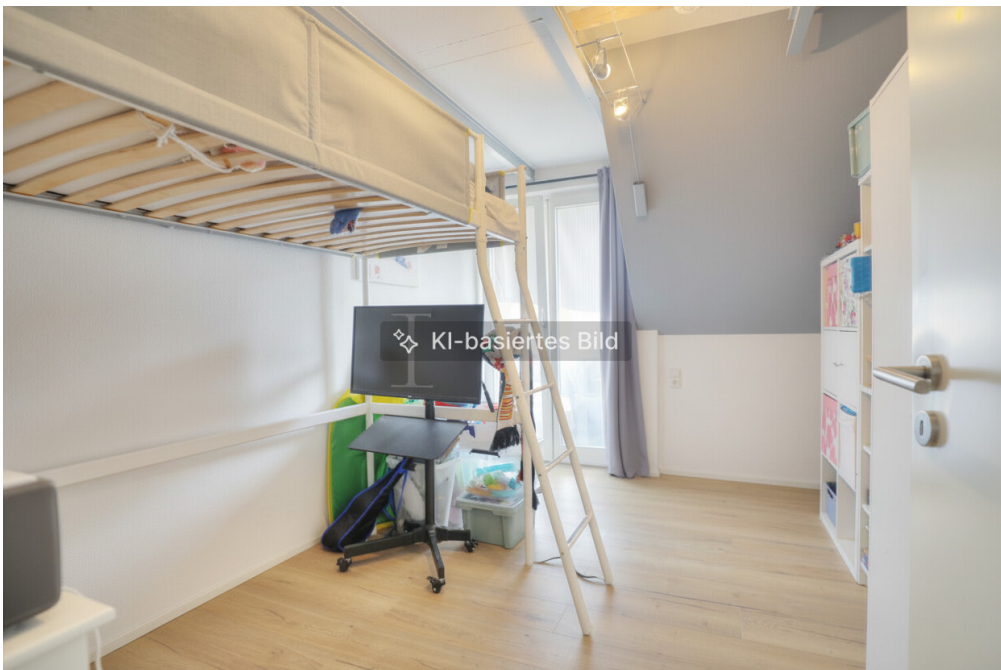
Αριθμός ακινήτου: 26188044 - 74336 Brackenheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26188044 - 74336 Brackenheim

## Το ακίνητο



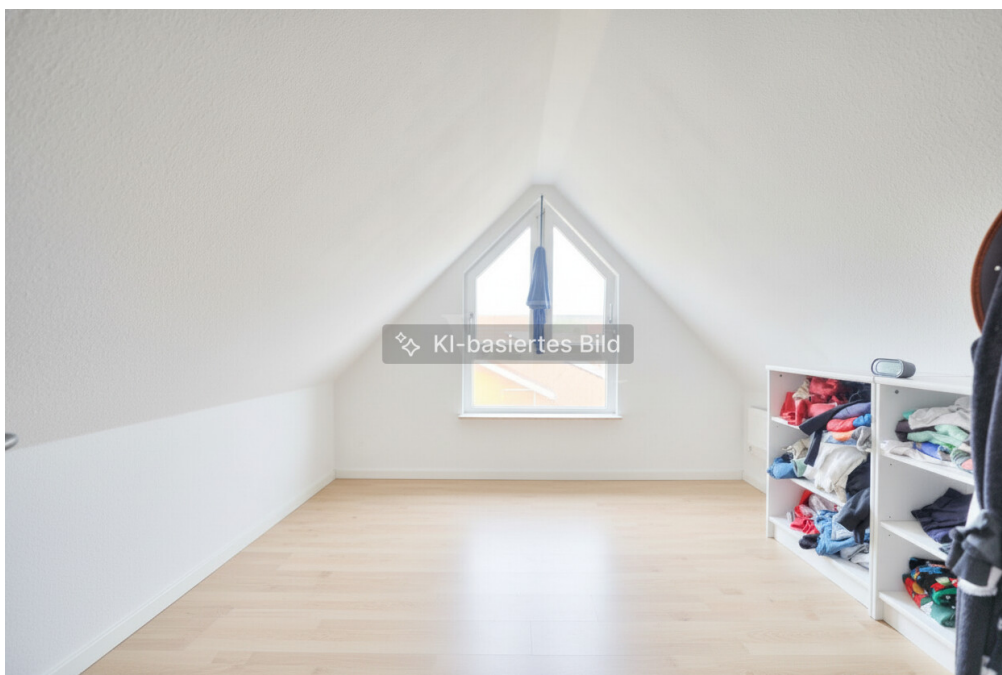
Αριθμός ακινήτου: 26188044 - 74336 Brackenheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26188044 - 74336 Brackenheim

## Το ακίνητο



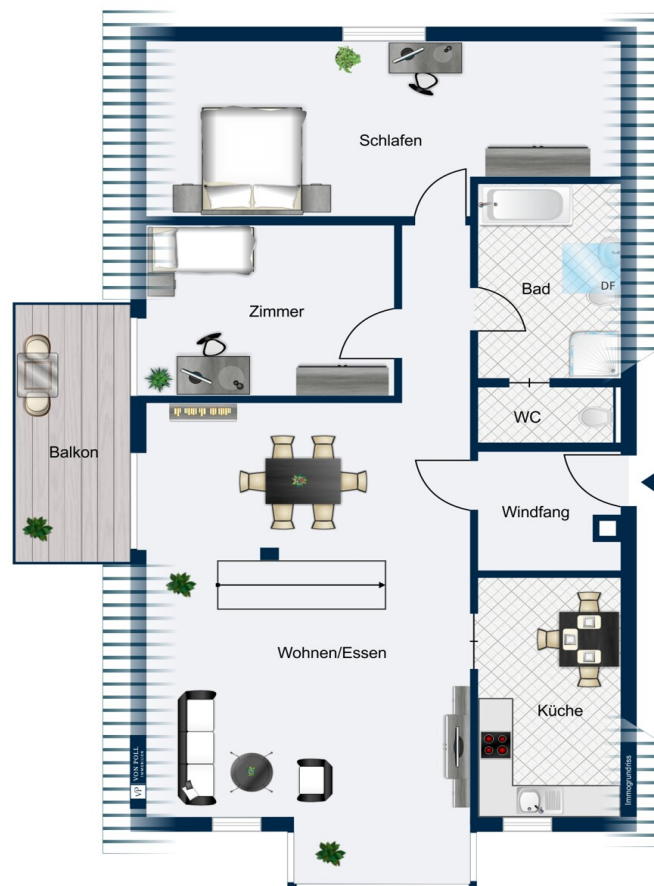
Αριθμός ακινήτου: 26188044 - 74336 Brackenheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26188044 - 74336 Brackenheim

## Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26188044 - 74336 Brackenheim**

## Μια πρώτη εντύπωση

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26188044 - 74336 Brackenheim**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 26188044 - 74336 Brackenheim**

## Όλα για την τοποθεσία

- 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26188044 - 74336 Brackenheim**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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