

Brackenheim

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

VP azonosító: 26188044



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 365.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 98,94 m² • SZOBÁK: 4.5

VP azonosító: 26188044 - 74336 Brackenheim

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26188044 - 74336 Brackenheim

Áttekintés

VP azonosító	26188044
Hasznos lakótér	ca. 98,94 m ²
Szobák	4.5
Hálósobák	3
Fürdőszobák	1
Építés éve	1991
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	365.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 29 m ²
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26188044 - 74336 Brackenheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	127.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.05.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1992

VP azonosító: 26188044 - 74336 Brackenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26188044 - 74336 Brackenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26188044 - 74336 Brackenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26188044 - 74336 Brackenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26188044 - 74336 Brackenheim

Az ingatlan



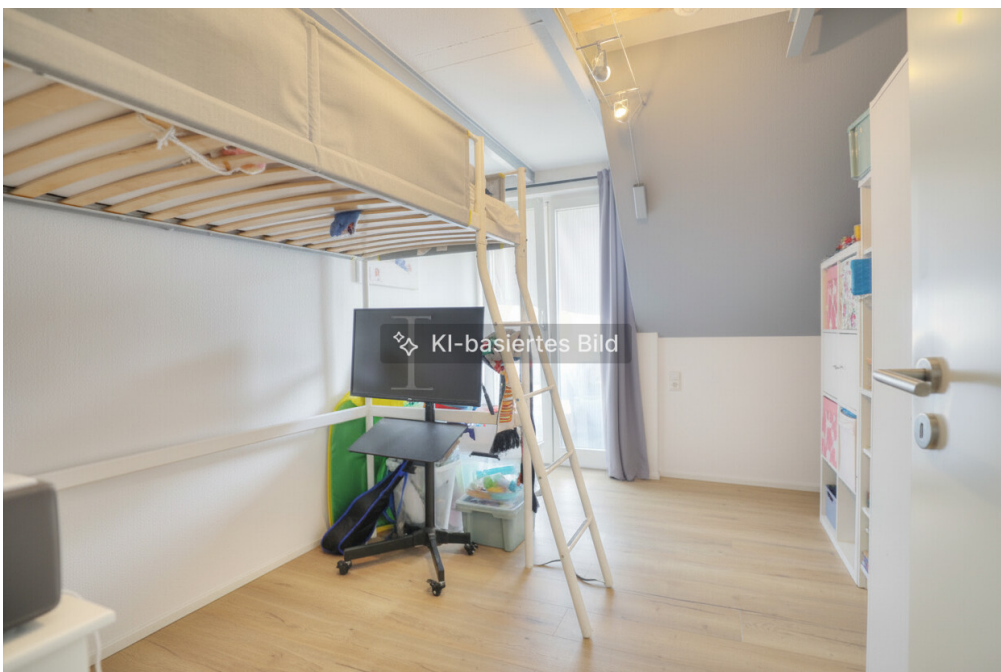
VP azonosító: 26188044 - 74336 Brackenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26188044 - 74336 Brackenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26188044 - 74336 Brackenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26188044 - 74336 Brackenheim

Az ingatlan



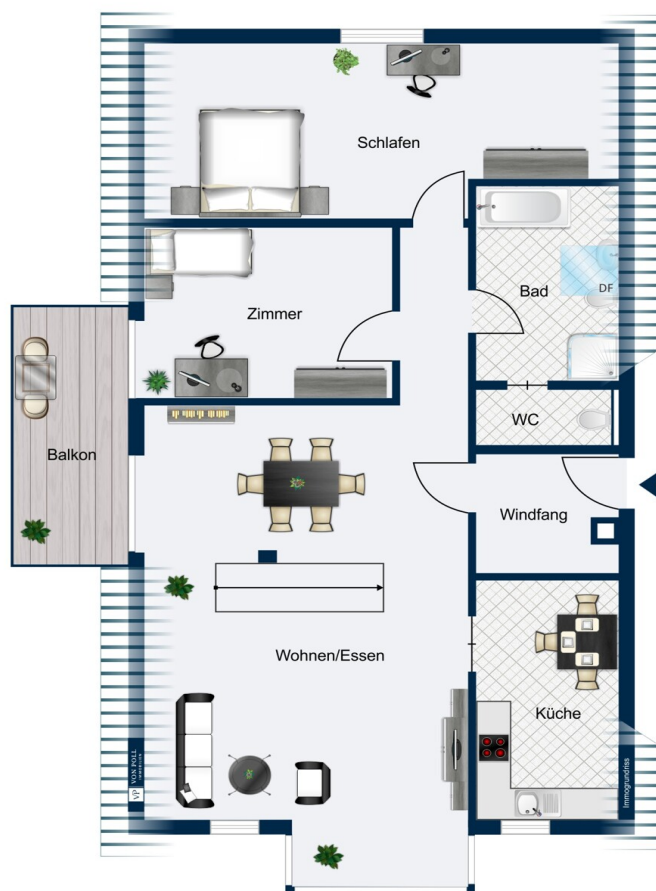
VP azonosító: 26188044 - 74336 Brackenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26188044 - 74336 Brackenheim

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26188044 - 74336 Brackenheim

Az elso benyomás

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 m² 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.

VP azonosító: 26188044 - 74336 Brackenheim

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 26188044 - 74336 Brackenheim

Minden a helyszínrol

- 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.

VP azonosító: 26188044 - 74336 Brackenheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com