

Brackenheim

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

Codice oggetto: 26188044



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

PREZZO D'ACQUISTO: 365.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 98,94 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5

**Codice oggetto: 26188044 - 74336 Brackenheim**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26188044 - 74336 Brackenheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26188044
Superficie netta	ca. 98,94 m <sup>2</sup>
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1991
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	365.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 29 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26188044 - 74336 Brackenheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	127.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	13.05.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

Codice oggetto: 26188044 - 74336 Brackenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26188044 - 74336 Brackenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26188044 - 74336 Brackenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26188044 - 74336 Brackenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26188044 - 74336 Brackenheim

## La proprietà



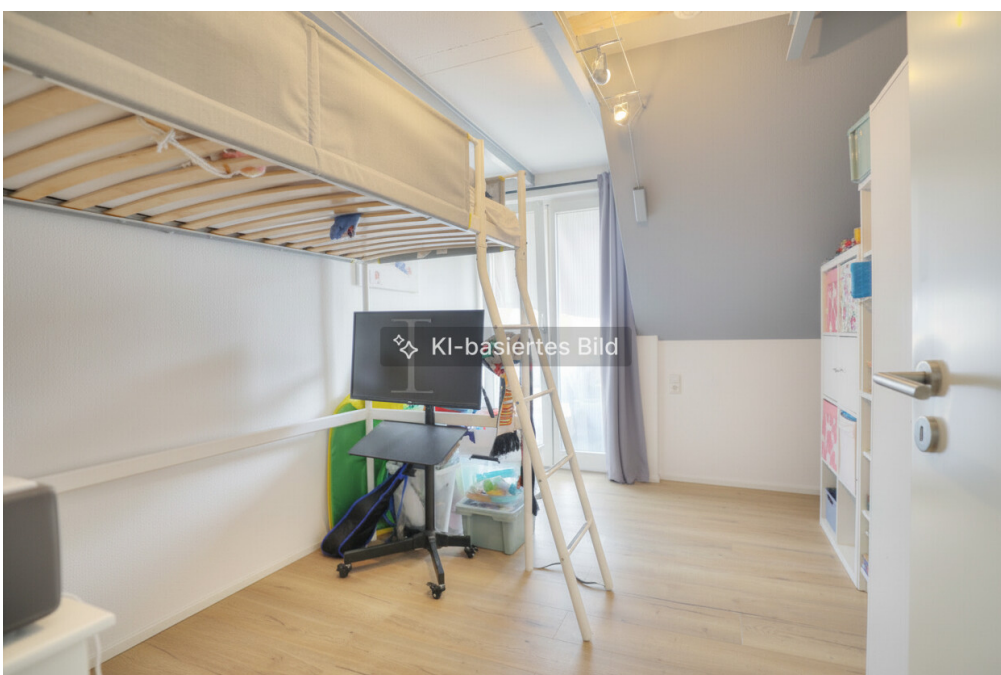
Codice oggetto: 26188044 - 74336 Brackenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26188044 - 74336 Brackenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26188044 - 74336 Brackenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26188044 - 74336 Brackenheim

## La proprietà



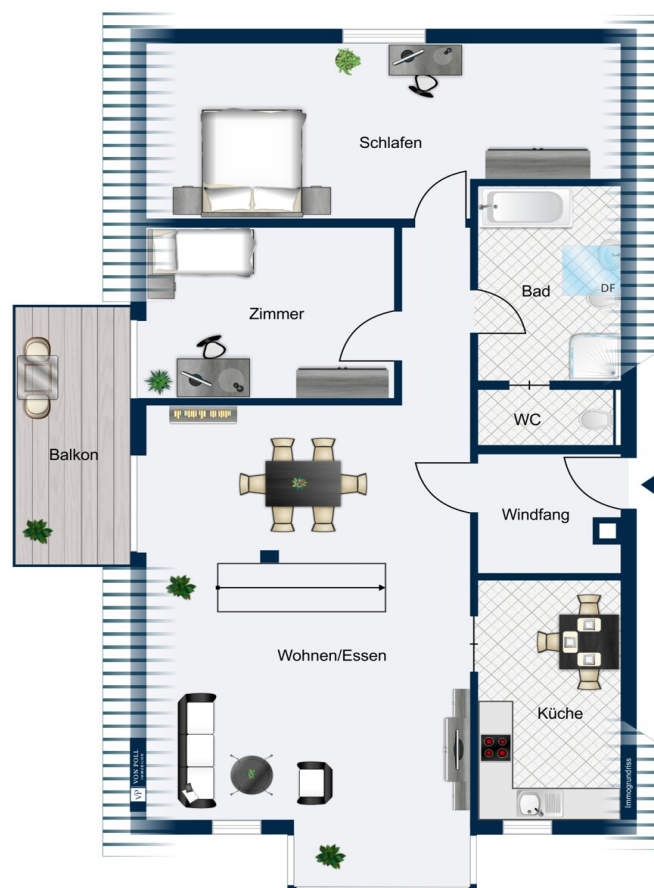
Codice oggetto: 26188044 - 74336 Brackenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26188044 - 74336 Brackenheim

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26188044 - 74336 Brackenheim**

## Una prima impressione

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.**

**Codice oggetto: 26188044 - 74336 Brackenheim**

## **Dettagli dei servizi**

- **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**

**Codice oggetto: 26188044 - 74336 Brackenheim**

## **Tutto sulla posizione**

**- 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.**

**Codice oggetto: 26188044 - 74336 Brackenheim**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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