

Exposé

Einfamilienhaus in Brackenheim

Wohlfühlhaus in bester Lage



Objekt-Nr. OM-433186

Einfamilienhaus

Verkauf: **535.000 €**

Ansprechpartner:
Ibrahim Yagar

74336 Brackenheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1954	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	412,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	155,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte und umfassend modernisierte Einfamilienhaus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie ein harmonisches Wohnambiente in ruhiger Wohnlage. Das ursprünglich im Jahr 1954 errichtete Wohnhaus wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich komplett saniert und präsentiert sich heute in einem sehr guten Gesamtzustand mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Auf einer Wohnfläche von ca. 155 m² verteilen sich insgesamt sieben gut geschnittene Zimmer über zwei Wohnetagen. Die Immobilie bietet somit ausreichend Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, von dem aus sämtliche Räume des Erdgeschosses erreichbar sind.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit angenehmer Lichtdurchflutung und direktem Zugang zum Außenbereich. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche Atmosphäre und verbinden Innen- und Außenraum auf harmonische Weise. Ergänzt wird diese Ebene durch eine funktionale Küche mit Essbereich sowie weitere flexibel nutzbare Räume, die sich ideal als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice anbieten.

Im Obergeschoss befinden sich mehrere Schlafräume mit gemütlichem Charakter sowie ein weiteres Badezimmer. Die Dachschrägen mit 100 cm Kniestock verleihen den Räumen eine besonders wohnliche Atmosphäre und sorgen gleichzeitig für ein individuelles Raumgefühl. Insgesamt stehen vier Schlafzimmer zur Verfügung, wodurch sich das Haus ideal für Familien mit Kindern eignet.

Das Untergeschoss bietet zusätzliche Nutzflächen sowie einen ausgebauten Bereich, der aktuell als Fitnessraum genutzt wird. Neben klassischen Keller- und Abstellräumen eröffnet sich hier weiteres Potenzial für Hobby, Freizeit oder Stauraum.

Das Grundstück mit einer Größe von ca. 412 m² ist pflegeleicht angelegt und bietet neben ausreichend Stellflächen auch attraktive Außenbereiche zum Entspannen und Verweilen. Eine große Terrasse im Erdgeschoss mit Überdachung, sowie eine weitere Terasse im Obergeschoss mit einer eleganten Pergola-Markise erweitern den Wohnraum ins Freie und ermöglichen sonnige Stunden im eigenen Zuhause.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Garagen sowie zusätzliche Stellplätze direkt am Haus. Die Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die ein Zuhause mit viel Platz und Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Ausstattung

Das Einfamilienhaus überzeugt durch eine umfangreiche und gepflegte Ausstattung, die modernen Wohnansprüchen gerecht wird und ein komfortables Wohnen ohne größeren Renovierungsaufwand ermöglicht. Im Zuge verschiedener Modernisierungsmaßnahmen wurde die Immobilie laufend instand gehalten und an zeitgemäße Standards angepasst.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Gas als wesentlichem Energieträger, wodurch eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung gewährleistet ist. Die vorhandenen doppelverglasten Wärmeschutzfenster sorgen gemeinsam mit der soliden Bauweise und einer Innendämmung der gesamten Außenwände für ein angenehmes Raumklima und gute Energieeffizienz.

In den Wohn- und Schlafräumen wurden überwiegend moderne Laminatböden verlegt, die eine wohnliche Atmosphäre schaffen und gleichzeitig pflegeleicht sowie langlebig sind. Küchen- und Sanitärbereiche sind mit Fliesen ausgestattet und bieten eine funktionale sowie zeitlose Optik.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse mit Pergola und zum Garten. Dieser Außenbereich erweitert den Wohnkomfort erheblich und bietet ideale Voraussetzungen für Familienleben, Freizeitgestaltung oder gesellige Abende im Freien. Zusätzlich steht eine zweite Terrasse im OG mit Sonnenschutz zur Verfügung, der weitere Rückzugsmöglichkeiten im Außenbereich schafft.

Das Haus verfügt über zwei Badezimmer mit WC, wodurch auch größere Familien von einem hohen Alltagskomfort profitieren. Ergänzend bietet das Untergeschoss vielseitig nutzbare Flächen, darunter ein eingerichteter Fitnessbereich, Abstellräume sowie klassische Kellerflächen.

Ein Kamin sorgt im Wohnbereich zusätzlich für eine behagliche Atmosphäre und steigert den Wohnwert insbesondere in den Wintermonaten. Die vorhandene Terrasse sowie der Gartenbereich bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von Erholung bis hin zu individueller Gartengestaltung.

Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung, wodurch ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind. Der gepflegte Gesamtzustand der Immobilie ermöglicht einen kurzfristigen Einzug ohne umfangreiche Investitionen.

Insgesamt präsentiert sich die Ausstattung als durchdacht, familiengerecht und funktional mit einem gelungenen Zusammenspiel aus Komfort, Platzangebot und Wohnqualität.

Bitte beachten Sie...

"...Bei Ihrer Ankunft fällt Ihnen zunächst der vordere, grüne Vorgarten ins Auge – dieser gehört jedoch nicht zum Verkaufsobjekt. Das ursprüngliche Gesamtgrundstück von 707 m² ist professionell in zwei separate Flurstücke aufgeteilt, vermessen und im Grundbuch eingetragen. Zum Verkauf steht das Haus mit dem hinteren Grundstück von 412 m², das das eigentliche Objekt darstellt..."

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Gerne können Sie mich über WhatsApp per Nachricht kontaktieren. Bitte sehen Sie von direkten Anrufen ab und schreiben Sie mir zunächst eine kurze Nachricht, ich melde mich dann zeitnah bei Ihnen zurück.

Tel.: +49 0163 3654695

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Brackenheim im Landkreis Heilbronn, einer beliebten Stadt mit hoher Lebensqualität und ausgezeichneter Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, ruhigen Straßen sowie einer familienfreundlichen Nachbarschaft und bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die umliegenden Städte.

Brackenheim gilt als attraktiver Wohnstandort innerhalb der wirtschaftsstarken Region Heilbronn-Franken. Die Stadt verbindet ländliche Idylle mit urbaner Nähe und bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in komfortabler Reichweite. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie gastronomische Angebote sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Infrastruktur für Familien. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich direkt vor Ort und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Zahlreiche Freizeitangebote, Sportvereine sowie Naherholungsgebiete tragen zusätzlich zu einem hohen Wohnwert bei.

Die umliegenden Weinberge und Grünflächen laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren oder sportlichen Aktivitäten in der Natur ein. Gleichzeitig profitieren Pendler von der guten Verkehrsanbindung in Richtung Heilbronn, Ludwigsburg und Stuttgart. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie Autobahnanbindungen sind die regionalen Wirtschaftszentren schnell erreichbar.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und gewährleistet eine zuverlässige Verbindung in die umliegenden Städte und Gemeinden. Dadurch eignet sich die Lage sowohl für Berufspendler als auch für Familien, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit kombinieren möchten.

Die Wohnlage selbst zeichnet sich durch eine angenehme Ruhe ohne Durchgangsverkehr aus. Gleichzeitig profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen. Diese ausgewogene Kombination macht den Standort besonders attraktiv für langfristiges Wohnen und nachhaltige Wertbeständigkeit der Immobilie.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	124,50 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Nordwestansicht

Exposé - Galerie



Westansicht



Westansicht

Exposé - Galerie



Westansicht



Ostansicht

Exposé - Galerie



Ostansicht



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad EG



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Terrasse EG

Exposé - Galerie



Terrasse EG



Terrasse EG

Exposé - Galerie



Terrasse / Hinterhof



Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG



Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG



Terrasse OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Fitnessraum



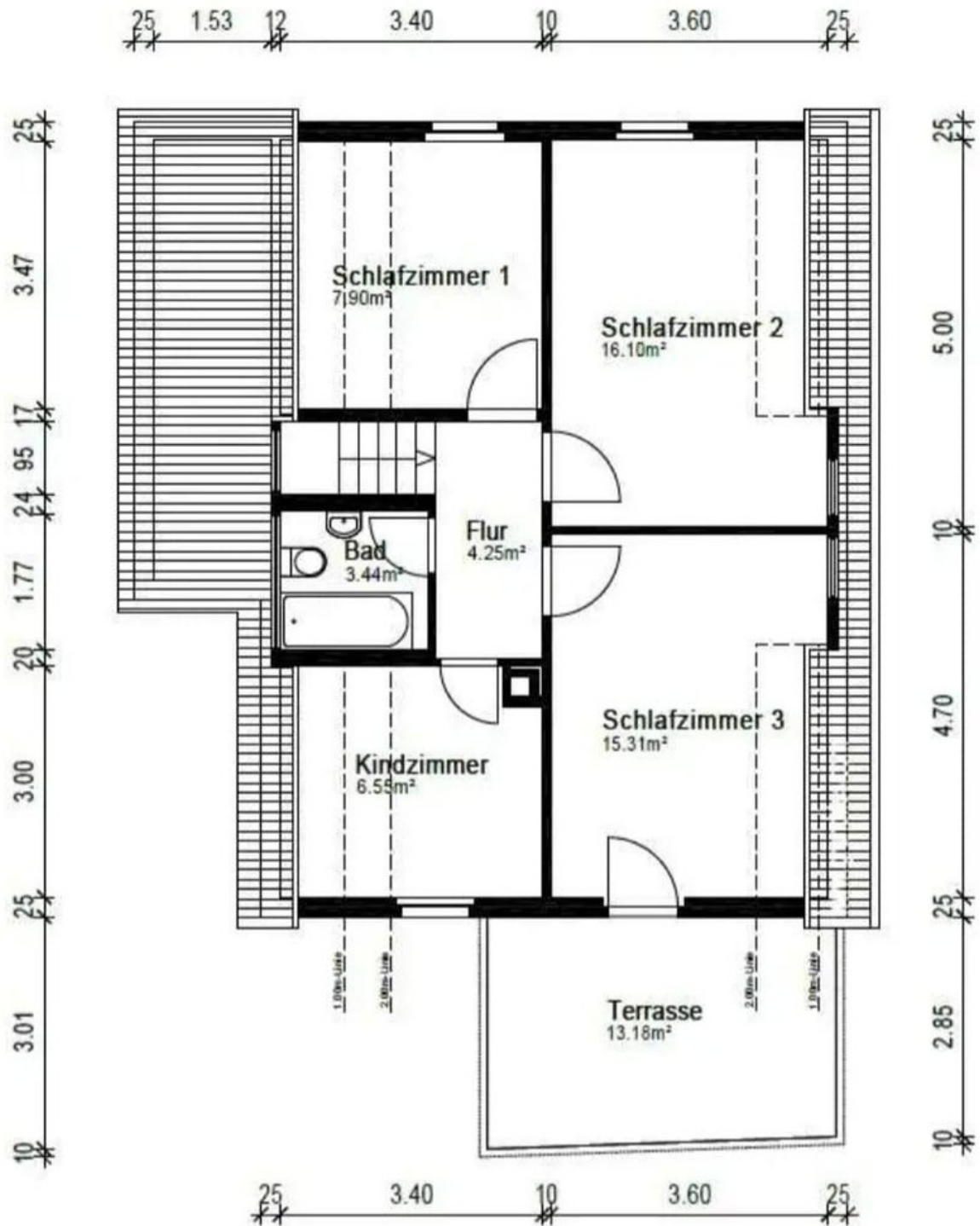
Fitnessraum

Exposé - Galerie



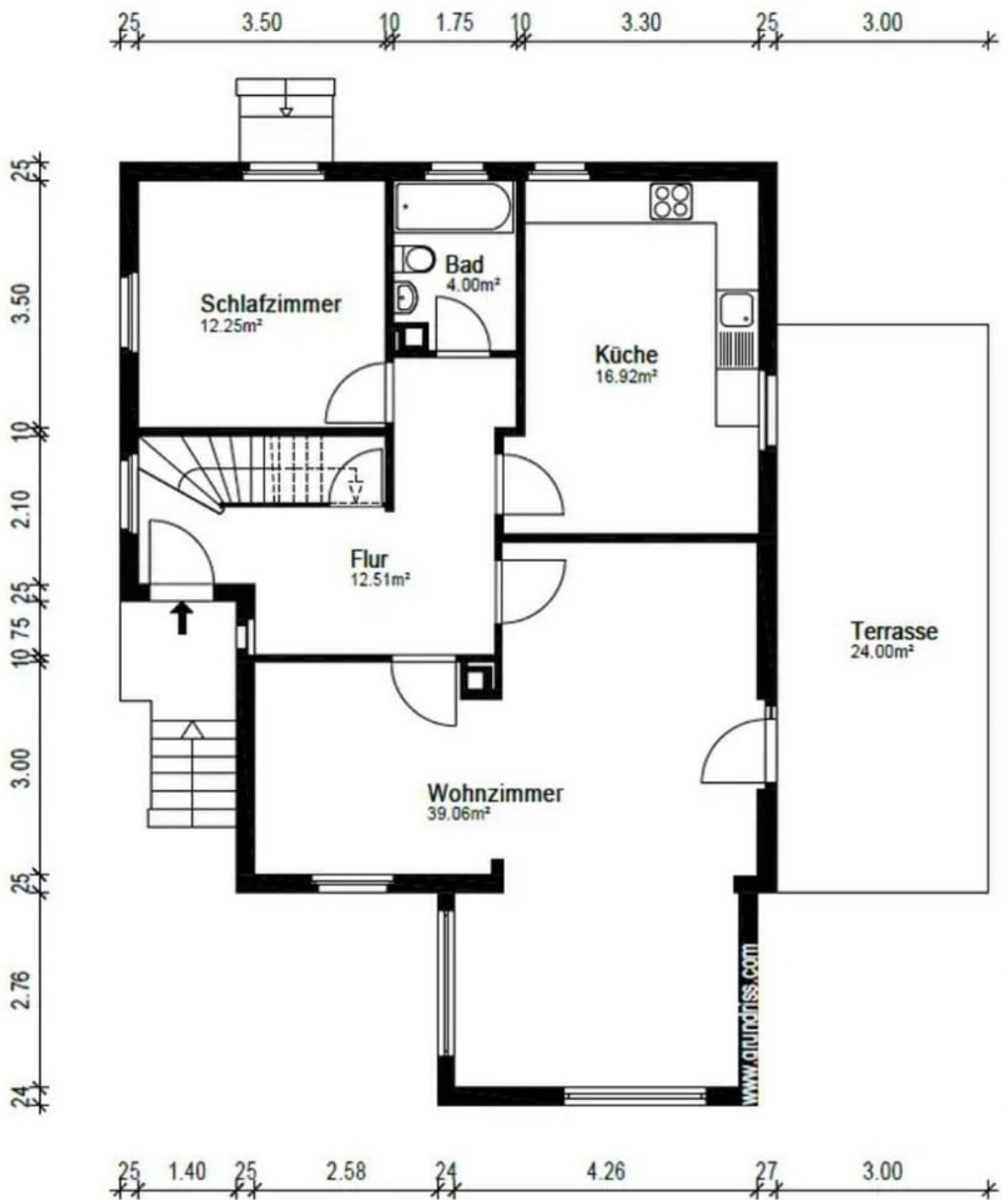
Gewölbekeller

Exposé - Grundrisse



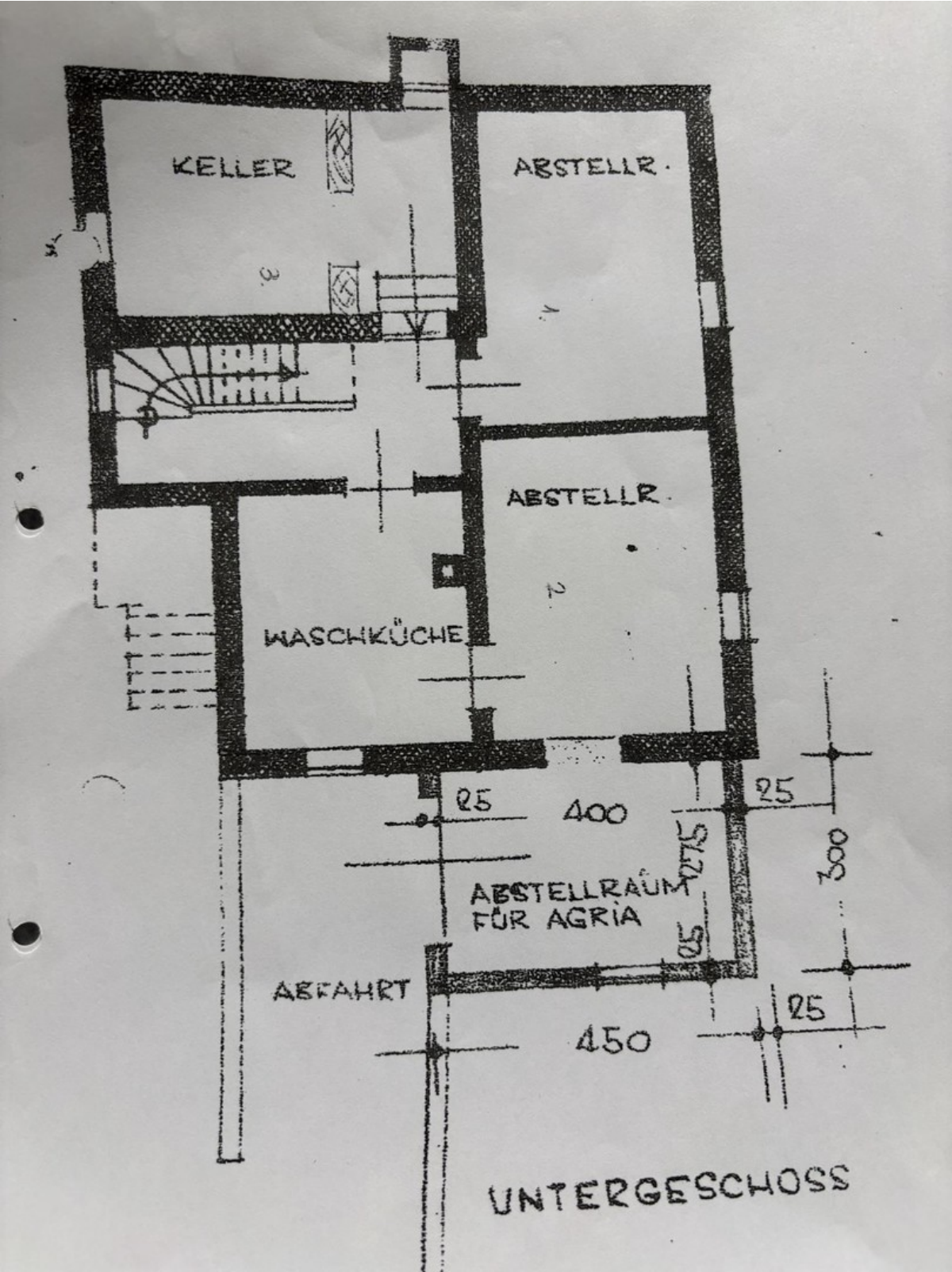
Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss UG