



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-65741

***SOFORT* Einziehen - Renovieren - Wohlfühlen! Und das in Brackenheim! - FALC Immobilien Heilbronn**

Eckdaten

Kaufpreis

375.000,00 €

Provision

3,57 % inkl. 19% MwSt. vom notariellen Kaufpreis. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	121,8 m²
Grundstücksfläche	471,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1965
Zustand	TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED
Bad	Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Ofen
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	01.03.2035
Energiebedarf	250
Energieträger	Holz
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	01.03.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Im Herzen von Brackenheim gelegen, bietet diese Immobilie ihren Bewohnern einen ruhigen und dennoch bestens angebundenen Lebensmittelpunkt. Die Straße, in der sich das Objekt befindet, zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre aus und ist umgeben von grünen Bereichen, die zur Erholung einladen.

Für Familien besonders attraktiv ist der nahegelegene Kindergarten, der nur etwa 150 Meter entfernt liegt, sowie der Spielplatz an der Heuchelbergstraße, der in ca. 230 Metern fußläufig erreichbar ist. Diese Nähe zu kinderfreundlichen Einrichtungen macht die Wohnlage ideal für junge Familien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Bushaltestelle an der Theodor-Heuss-Siedlung gesichert, die einen ungefähr 270 Meter langen Spaziergang entfernt liegt. Dies ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile und des Stadtzentrums.

Für den täglichen Bedarf und gesundheitliche Versorgung sorgt der in etwa 260 Metern erreichbare Hautarzt und Allergologe Dr. med. Bernd Manfred Müller. Zusätzlich bietet das beliebte Gasthaus im Wiesental, etwa 490 Meter entfernt, hervorragende Möglichkeiten zum Essen und Ausgehen.

Die Anbindung an größere Verkehrswege ist ebenfalls sehr gut. Die nächste große Autobahn ist in ca. 15 Kilometer zu erreichen und damit für Pendler gut gelegen. Den nächstgelegenen internationalen Flughafen finden Sie in Stuttgart, etwa 60 Kilometer entfernt, wodurch auch internationale Reisen problemlos möglich sind.

Diese Region von Brackenheim bietet die perfekte Balance zwischen Idylle und Zugänglichkeit, wodurch sie sowohl für junge Familien als auch für Menschen im fortgeschrittenen Lebensalter, die ein ruhiges und gut angebundenes Zuhause suchen, ideal ist.

Objektbeschreibung

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn freut sich, Ihnen dieses charmante Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Brackenheim vorstellen zu dürfen. Das Haus wurde 1965 in massiver Bauweise erbaut und teilt sich in Keller-, Erd- und Dachgeschoss auf. Es erwarten Sie hier ausreichend viele Räumlichkeiten mit einer Gesamtwohnfläche von über 120 m² und einer stolzen Grundstücksfläche von über 460 m².

Angekommen im Erdgeschoss erwarten Sie hier 3 großzügige Zimmer, eine Küche, ein sep. WC sowie ein Tageslicht-Badezimmer. Das Wohnzimmer ist unmittelbar vom Eingangsbereich aus zu

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

erreichen. Hier erwarten Sie über 22 m² Fläche für gesellige Filmabende mit Freunden und Familie. Von hier aus haben Sie die Möglichkeit, Ihre Terrasse direkt zu betreten und in Ihrem großzügigen Garten zu gelangen. Die Terrasse ist ebenfalls vom Schlafzimmer aus zu erreichen. Das Schlafzimmer im Erdgeschoss bietet Ihnen auch hier eine großräumige Fläche von 15 m². Ideal für ruhige Nächte mit viel Platz für Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Kinderzimmer erwartet Sie angrenzend zu Ihrem Schlafzimmer. Perfekt für Ihren Nachwuchs. Diese Räumlichkeit eignet sich auch idealerweise als Büro, um jegliche Arbeiten ungestört nachgehen zu können. Das Badezimmer befindet sich gegenüber von Ihrem Schlafzimmer und lässt sich somit zügig erreichen. Für Ihre Gäste eignet sich ein sep. WC, das sich neben Ihrem Bad befindet. Um für weiteren Komfort Ihrer Gäste zu sorgen, empfiehlt sich Ihre feine Garderobe gegenüber Ihres WCs. Hier können Sie Ihrem nächsten Besuch einen tollen Empfang bieten! Die Küche ist zügig vom Wohnzimmer aus zu erreichen und bietet Ihnen eine feine Fläche für allerlei Kocherlebnisse.

Durchlaufen Sie die Treppen nach oben, gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier werden Sie von 3 weiteren Zimmern sowie einem zugehörigen Bad und 2 Abseiten als perfekte Abstellmöglichkeiten begrüßt. Das fast 20 m² große Schlafzimmer kommt Ihnen und Ihrem Partner zugute. Ein weiteres Kinderzimmer empfiehlt sich gegenüber vom Hauptschlafzimmer. Mit feinen 11 m² sorgt dieses Zimmer für Lern- und Spaßvergnügen. Ein in der Mitte gelegenes Dachstudio auf dieser Etage rundet das Geschoss mit großzügigen 13 m² ab. Hier kann ein weiterer Schlaf- oder Hobbyraum nach Ihren Vorstellungen ermöglicht werden. Auch als Gästezimmer wäre dieser Raum ideal zu gestalten. Von hier aus gibt es die Möglichkeit, in eine kleine Abstellhöhle zu gelangen. Dieser Raum kann perfekt als Fläche für großräumiges Equipment oder als feine Spielmöglichkeit für Ihre Kinder dienen. Ein kompaktes Badezimmer lässt auf dieser Etage keine Wünsche offen.

Das Haus hat noch reichlich mehr zu bieten. Eine über 16 m² große Garage zum Parken Ihres PKWs und gleichzeitig auch für Stellplatzmöglichkeiten von Fahrrädern oder Mofas gedacht. Ein Vorraum hinter der Garage, der als Hobbyraum geeignet wäre, sowie eine überdachte Terrasse, die sich vom Vorraum erreichen lässt. Hier können Sie im Sommer idealerweise Grillabende mit der Familie veranstalten, aber auch an regnerischen Tagen an die frische Luft gehen. Eine Möglichkeit für einen großzügigen Wintergarten wäre hier dementsprechend gegeben.

Dieses Haus ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Leben und Wachsen. Entdecken Sie die Möglichkeiten und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen.

Das Gebäude wurde über einen Ofen mit Holz im Kellergeschoss beheizt. Die Wärme wird durch Lüftungsschächte an die Zimmer der beiden oberen Etagen verteilt.

Das Objekt befindet sich an Ortsrandlage. Hier erwartet Sie ein toller unverbaubarer Blick auf die Felder. Ein toller Standort um am Sonntag einen kleinen Spaziergang im freien ungestört genießen zu können.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Das Haus ist sofort verfügbar und erhofft sich einen neuen Glanz! Worauf warten Sie noch? Lassen Sie sich dieses Einfamilienhaus mit viel Gestaltungspotenzial nicht entgehen und verwirklichen Sie Ihren Traum von einem schönen Eigenheim! Senden Sie uns JETZT eine Anfrage und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause. Ideal für Familien, die Raum und Komfort suchen. Dieses charmante Haus bietet auf über 120 m² Wohnfläche 6 großzügige Zimmer, die sich perfekt für Ihre individuellen Bedürfnisse gestalten lassen.

Das Wohnzimmer ist dank der großen Fensterfronten einladend und hell gestaltet, das Ihnen somit viel Tageslicht bietet. Durch Ihre großzügige Fläche bietet Ihnen dieser Raum ebenfalls genügend Platz, um eine feine Ess-Ecke anzubringen. Highlight hier ist Ihr direkter Zugang zu Ihrer Terrasse mit Ausblick auf den tollen Garten.

Die Küche, die genügend Platz für gemeinsame Kochabende bietet, kann nach Maß, funktional und mit viel Stauraum eingerichtet werden. Auch hier wird Ihnen viel Tageslicht geboten.

Im Erdgeschoss befinden sich 2 Schlafzimmer, die sich hervorragend als Eltern- und Kinderschlafzimmer eignen. Das größere Zimmer bietet Ihnen, wie im Wohnbereich, einen direkten Zugang zum Garten, wo Sie entspannte Nachmittage im Freien verbringen können.

Das Badezimmer ist mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet und bietet einen feinen Waschbeckenbereich sowie eine Badewanne für entspannte Stunden. Auch hier kann eine hochwertige, bodengleiche Duschkabine seinen Platz finden.

Im Dachgeschoss erwarten Sie weitere Schlafzimmer, die sich praktischerweise als Rückzugsort für Sie und Ihre Kinder eignen. Auch für Gäste kann eines der Räume ein idealer Schlafplatz für Ihren nächsten Besuch werden. Alle Räumlichkeiten sind hell und mit ausreichend Platz ausgestattet. Ein weiteres Badezimmer sorgt auf dieser Etage für zusätzlichen Komfort.

Der Keller bietet mit 3 Abstell-/Kellerräumen zusätzlichen Stauraum für jegliches Equipment. Auch eine großzügige Waschküche findet sich hier wieder, um Ihre Wäsche sep. waschen und trocknen zu können.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage, die Schutz für Ihr Auto und zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte bietet. Auch vor Ihrer Garage kann zusätzlich geparkt werden. Die Garage lässt sich sowohl vom Erdgeschoss als auch vom Kellergeschoss zügig erreichen.

Das Haus ist renovierungsbedürftig und sehnt sich nach einem Eigentümer, der dieses Prachtstück auf Vordermann bringt. Zögern Sie nicht lange und senden Sie uns schnell eine Anfrage!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers, der Text wurde teilweise mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet und überprüft. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: heilbronn@falcimmo.de. Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

*Ihr Ansprechpartner: Andreas Franzke, heilbronn@falcimmo.de
Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Neckarsulmer Str. 2, 74076 Heilbronn*

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm oder kontaktieren Sie uns.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

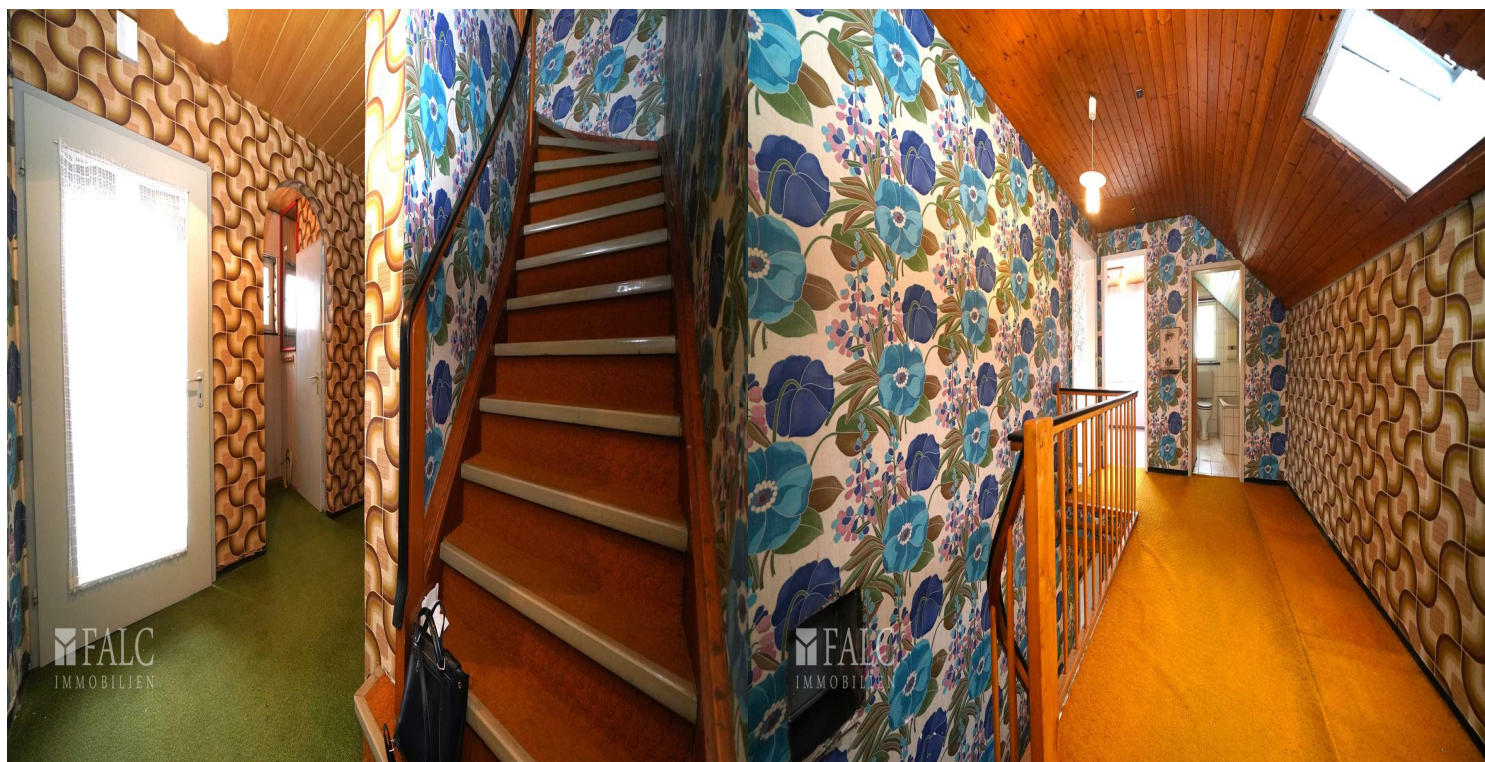
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

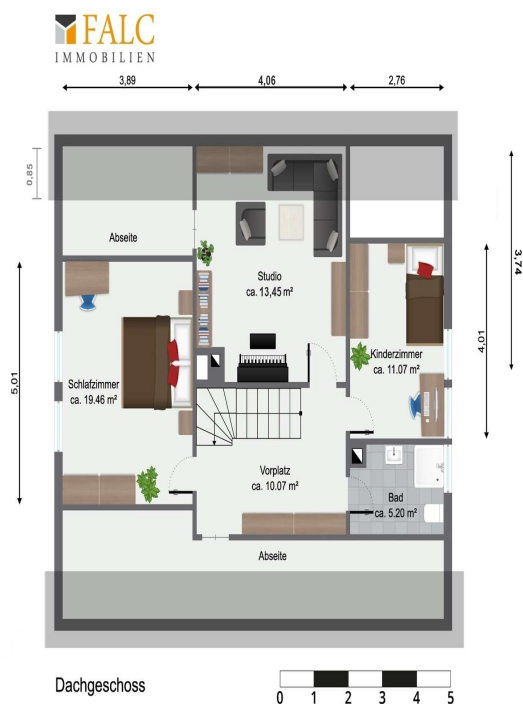
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)