



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-79616

Endlich Ankommen und Zuhause fühlen - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

460.000,00 €

Kaufpreis pro m²

2.948,00 €

Provision

3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere Infos im Exposé inkl. MwSt.

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

Wohnfläche	156,0 m²
Grundstücksfläche	313,0 m²
Gesamtfläche	232,6 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1979
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2021
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Fenster, Wanne, Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Gartennutzung	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

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

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiebedarf

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Bedarfsausweis

03.02.2036

150

Öl

E

04.02.2026

2014

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

Willkommen im Zabergäu

Die Immobilie liegt in Brackenheim Dürrenzimmern, eingebettet in das Zabergäu im Landkreis Heilbronn. Die Region ist geprägt von Weinbergen, sanften Höhenzügen und einer angenehm ländlichen Atmosphäre, ohne auf die Nähe zu den Zentren verzichten zu müssen. Heilbronn ist in der Region ein wichtiger Anlaufpunkt für Arbeit, Bildung und Einkaufsmöglichkeiten, Stuttgart als Landeshauptstadt bleibt ebenfalls gut erreichbar.

Im direkten Umfeld überzeugt die Lage durch kurze Wege im Alltag. Die Bushaltestelle Dürrenzimmern Meimsheimer Straße befindet sich praktisch um die Ecke, sodass Sie den Ort und die umliegenden Stadtteile bequem anbinden können. Für eine kleine Auszeit im Grünen liegt ein Park in der Nähe, und auch kulinarisch ist man schnell versorgt, etwa im Gasthaus zur Traube. Wer Sport und Vereinsleben schätzt, erreicht die Mehrzweckhalle Dürrenzimmern ebenfalls in kurzer Distanz.

In Brackenheim gibt es in sieben städtischen und fünf kirchlichen Kindergärten ein ausreichendes Angebot an Kindergartenplätzen. Ergänzt wird dieses Angebot durch den Waldkindergarten Waldwichtel in der Trägerschaft eines Vereins im Stockheimer Wald. „Kurze Beine, kurze Wege“ - nach diesem Motto gibt es mit der Ausnahme von Haberschlacht in jedem Stadtteil eine Grundschule, weiterführende Schulen gibt es in Form von einem Gymnasium, einer Gemeinschaftsschule und einem sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentrum mit dem Förderschwerpunkt Lernen.

Auch die überregionale Mobilität ist gut gelöst. Die Autobahn A81 ist über die Anschlussstellen bei Ilfeld oder Mundelsheim in wenigen Fahrminuten erreichbar. Für Bahnverbindungen bieten sich die Bahnhöfe in Lauffen am Neckar oder Kirchheim am Neckar an. Der Flughafen Stuttgart ist je nach Route in etwa einer knappen Stunde mit dem Auto erreichbar.

Insgesamt verbindet diese Lage ruhiges Wohnen im Weinland mit einer alltagstauglichen Infrastruktur und solider Anbindung in Richtung Heilbronn und Stuttgart.

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

Objektbeschreibung

Anschauen, Verlieben, Einziehen!

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien präsentiert dieses freistehende Einfamilienhaus, das großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine behagliche Atmosphäre in attraktiver Lage vereint. Das 1979 erbaute Haus wurde im Jahr 2021 renoviert und präsentiert sich heute in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand.

Bereits im Erdgeschoss empfängt Sie ein offener Essbereich mit angrenzender Küche, der zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Verbindung zum Garten. Das geräumige Wohnzimmer mit Kaminofen bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zum beheizten Sommergarten – ein wunderbarer Rückzugsort zu jeder Jahreszeit. Ein Schlafzimmer, ein neugestaltetes Gäste-WC sowie eine praktische Vorratskammer ergänzen diese Ebene. Von der Holzterrasse aus genießen Sie den Blick in den liebevoll angelegten Garten mit Gerätehaus.

Im Obergeschoss stehen drei weitere Schlafzimmer zur Verfügung. Zwei der Zimmer bieten Zugang zu einem gemeinsamen, überdachten Balkon, ein weiteres verfügt über einen eigenen, ebenfalls überdachten Balkon – ideale Orte für entspannte Stunden im Freien. Ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC sorgen für zusätzlichen Komfort. Ein weiterer Kaminofen unterstreicht auch hier die gemütliche Wohnatmosphäre.

Der Dachboden und das Untergeschoss bietet ausreichend Stauraum. Die Waschküche mit separatem Zugang, der Heizkeller, ein charmanter Gewölbekeller und eine Doppelgarage, die über den Hof erreichbar ist, rundet das Platzangebot ab.

Ausstattungsmerkmale wie Parkett- und Fliesenböden, doppelt verglaste Fenster, die zentralgesteuerte Ölheizung mit Brennwertkessel, die im Jahr 2021 neu gedeckte Dachfläche sowie eine Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung und eine Wasserfilteranlage machen diese Immobilie sowohl komfortabel als auch zukunftsorientiert. Dieses Haus ist ideal für Familien oder Paare, die großzügiges Wohnen mit besonderem Wohlfühlfaktor schätzen.

Bitte beachten Sie, dass Bilder gestaged wurden, um die Privatsphäre der Bewohner zu schützen und damit Sie sich besser vorstellen können, wie die Wohnung möbliert aussieht.

Nach den ersten gelesenen Zeilen können Sie sich bereits vorstellen, dass dieses Haus genau das Richtige für Sie sein könnte? Dann kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

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

Lassen Sie sich von der Atmosphäre verzaubern...

Ihr neues Zuhause befindet an einer ruhigen Nebenstraße im Brackenheimer Teilort Dürrenzimmern, jetzt beginnt der Feierabend. Eine große Doppelgarage schützt Ihre PKW vor Wind und Wetter, unter dem Spitzdach finden Sie Stauraum für die Winterreifen oder den Holzschlitten der Kinder. Davor finden Sie weitere Stellplätze für Ihren Fuhrpark und den Ihrer Besucher.

Angekommen in Ihrem neuen Zuhause, ist Dank einer praktischen Garderobe die Diele immer aufgeräumt und Ihre Jacken, Taschen und Schuhe sind sicher verstaut. Ein praktisches Gäste-WC befindet sich direkt nebenan.

Das Wohnzimmer lässt viel Raum für eine individuelle Gestaltung, ist dank großer Fensterfront mit Zugang zum Sommergarten und großen Garten hell und einladend, der Kaminofen sorgt für knisternde Lagerfeuerstimmung. Lassen Sie es sich hier gut gehen und genießen Sie die freie Zeit mit Ihrer Familie und Freunden. Im Winter wird der Schneemann zum Familienmitglied, im Frühling sind Sie mit der erwachenden Natur verbunden, im Hochsommer genießen die den aufblasbaren Pool und im Spätsommer werden Grillabende mit Freunden werden zu einer schönen, bleibenden Erinnerung.

Das Esszimmer ist separiert vom Wohnzimmer, dadurch können Sie sich ungestört Ihrem Mahl widmen, während der Nachwuchs sich seiner Lieblingssendung widmet. Durch die Öffnung der Wand durch die Vorbesitzer dürfen Sie sich über eine offene Küche freuen und profitieren von der offenen Atmosphäre. Diese ist voll ausgestattet und bietet alles, was Sie zum Kochen, Backen und Ausprobieren benötigen. Ausreichend Stauraum, eine großzügige Kühl- und Gefrierkombination, ein Edelstahl-Spülbecken, eine Spülmaschine, ein Backofen und ein leistungsstarkes Cerankochfeld mit passendem Dunstabzug lässt das Koch- und Backherz höher schlagen und verbleibt in der Immobilie.

Ein helles, freundliches Zimmer bietet sich als Gästezimmer mit gemütlicher Leseecke an. Vielleicht möchten Sie aber auch einen Büroplatz oder einen Hauswirtschaftsraum? Richten Sie sich hier Ihre individuelle Wohlfühlzone ein.

Neigt sich der Tag dem Ende zu, locken die Schlafräume im Obergeschoss, alle verfügen über Zugang zu den überdachten Balkonen. Einer ist nach Osten ausgerichtet, lassen Sie sich von der Sonne wachkitzeln. Der andere verspricht lange Sonnenstunden durch die Südwestausrichtung. Eines der Zimmer besticht aufgrund der Größe und bietet viel (T)raum als Elternschlafzimmer. Laden Sie Ihre Batterien auf und starten Sie mit mehr Erholung, Energie und Freude in den Tag!

Zwei weitere helle Räume freuen sich entweder auf frischen Wind durch den Nachwuchs der Familie oder Sie kreieren Sie sich hier einen Ort, an dem Privatsphäre, Luxus, Funktionalität und

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

Design - ganz nach Ihrem Geschmack - zusammenkommen. Ob erholen und entspannen, arbeiten oder ankleiden und stylen, hier haben Sie die Wahl.

Ein Familienbad muss den verschiedensten Bedürfnissen gerecht werden und die Kunst des Verwöhnens beherrschen - die Badeoase erfüllt seine Pflichten vollkommen! Es verfügt über Tageslicht, eine Wanne für Schaumbäder, eine Dusche für Erfrischungen am Morgen und ein großes Doppelwaschbecken mit Ablage für Flakons und sonstige Utensilien. Eine separates WC verhindert lästige Störungen beim Entspannen.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert, ein Abstellraum und der Heizraum lassen sperrige Dinge wie den Staubsauger, das Fahrrad oder die Sporttasche verschwinden. Mit dem Gewölbekeller, in dem das ganze Jahr über die annähernd gleiche Temperatur herrscht, finden Sie einen weiteren Raum für Vorräte und selten genutzte Dinge.

Na, neugierig? Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie bei einem Termin vor Ort und freuen uns darauf, Sie schon bald in Brackenheim begrüßen zu dürfen - Der erste Schritt ist Ihre Anfrage!

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

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

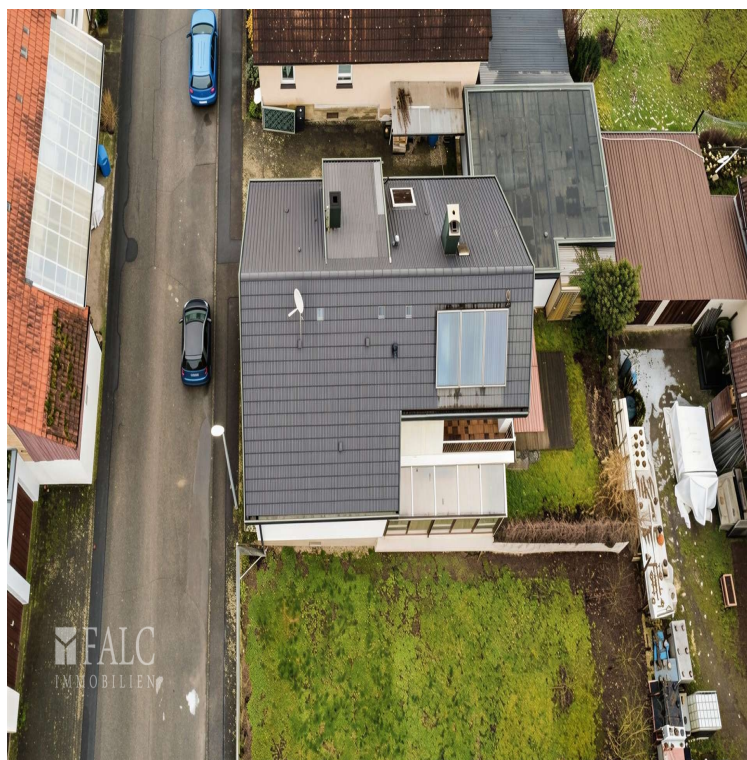
[Online ansehen](#)



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

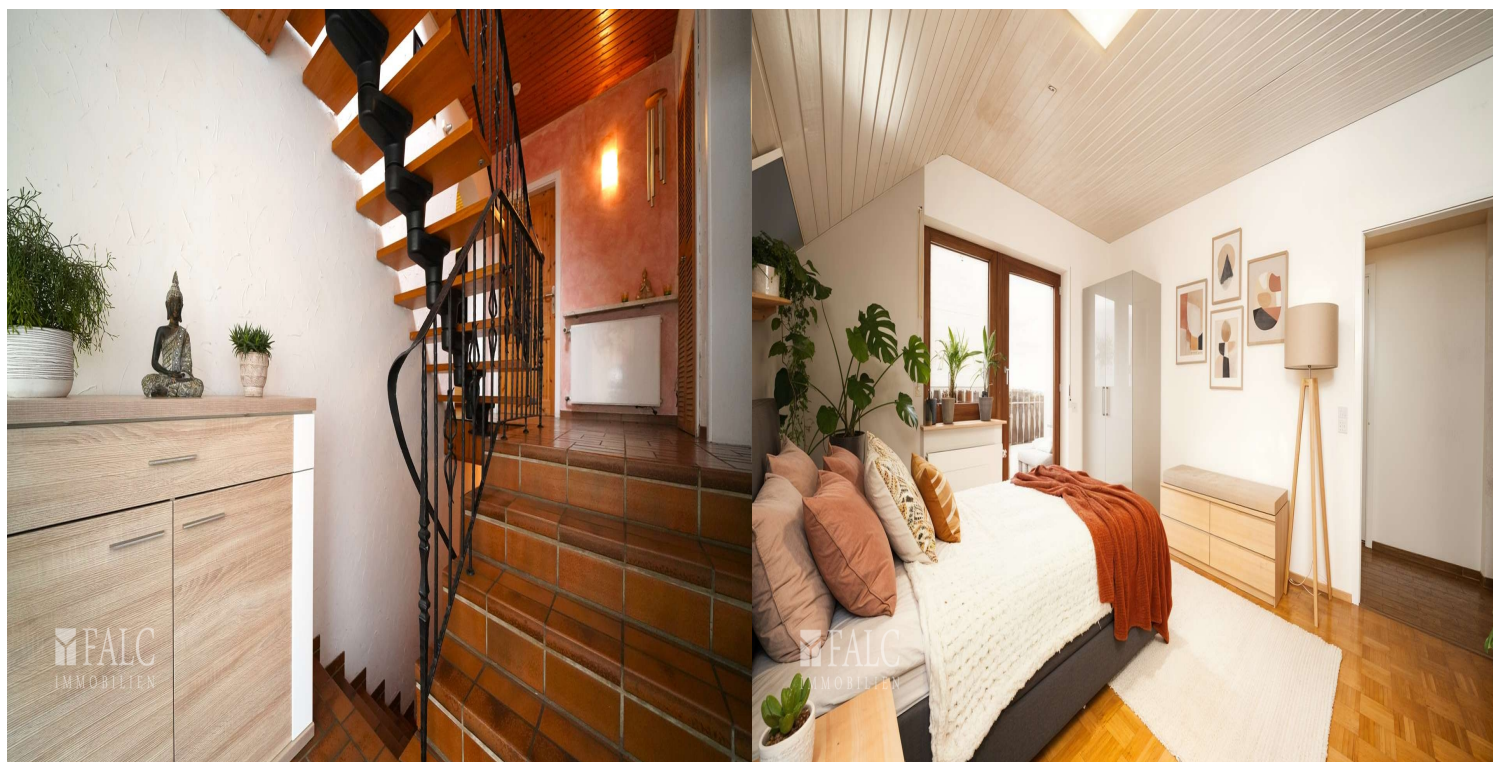
[Online ansehen](#)



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](https://www.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

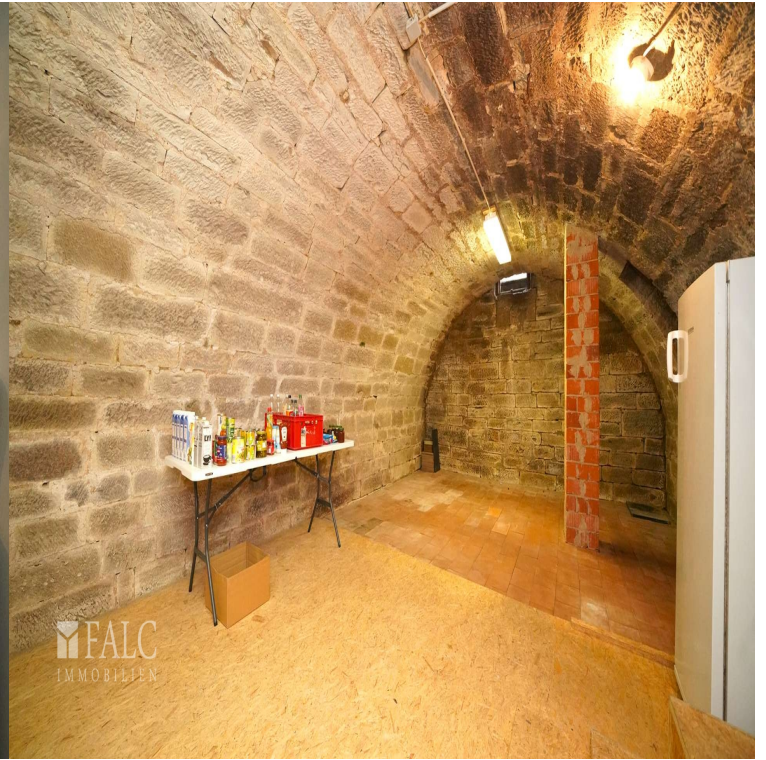
[Online ansehen](#)



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

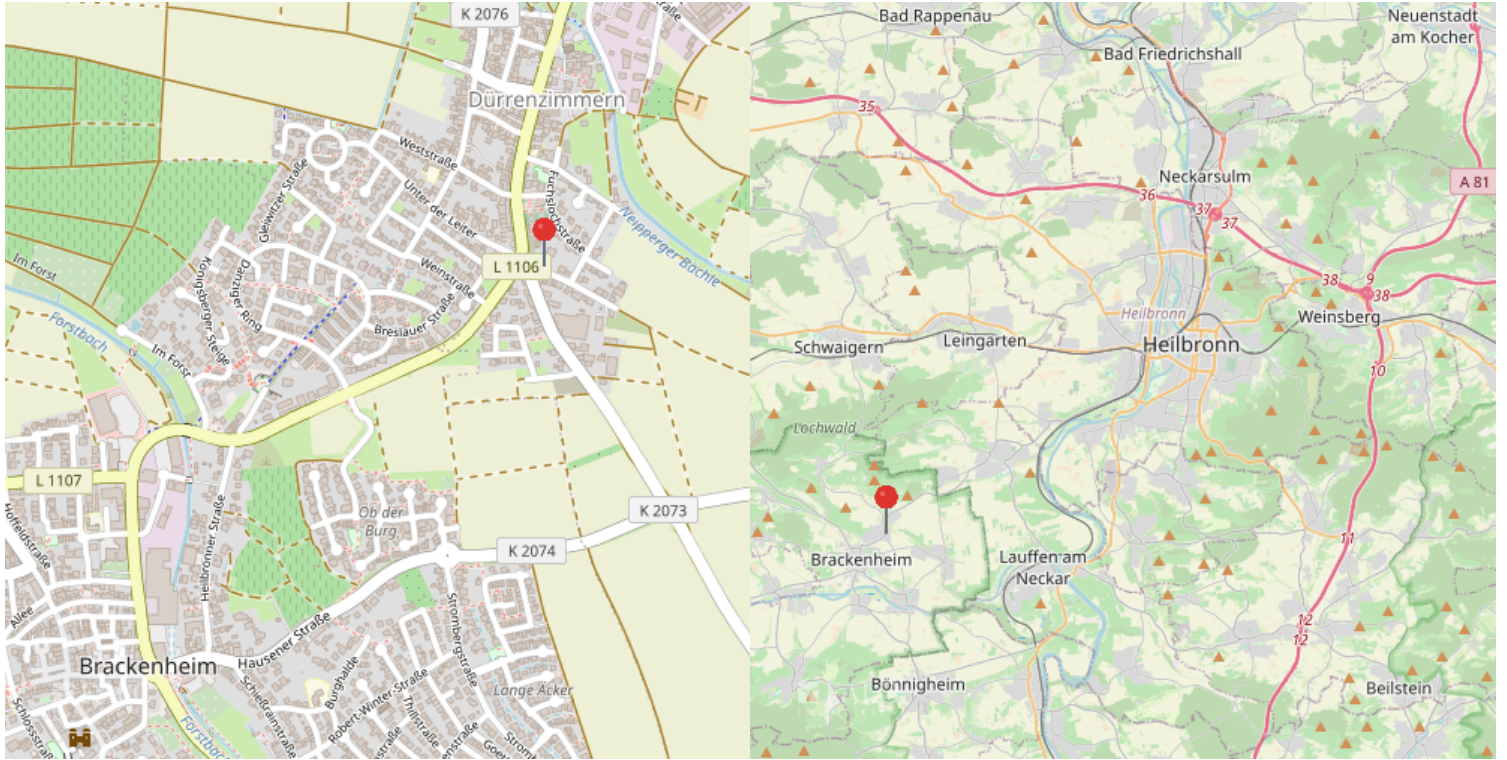
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

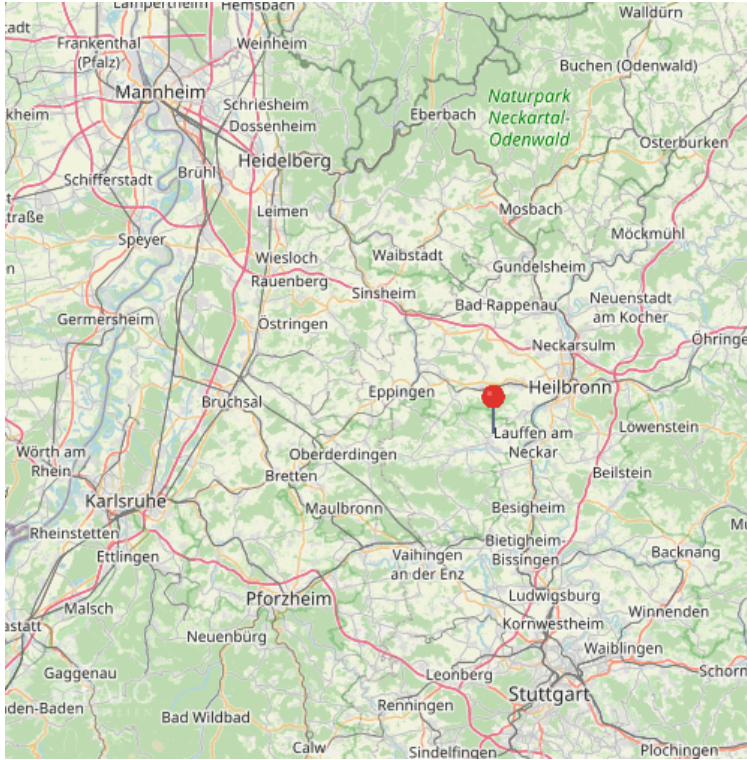
[Online ansehen](#)



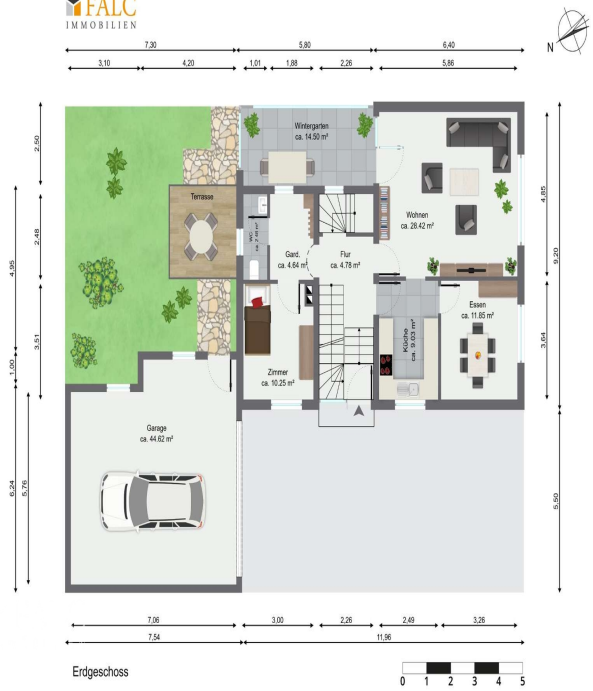
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

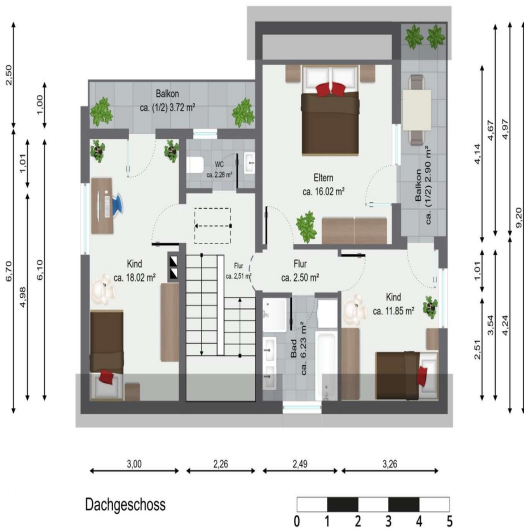
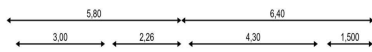


WP Immo Manager

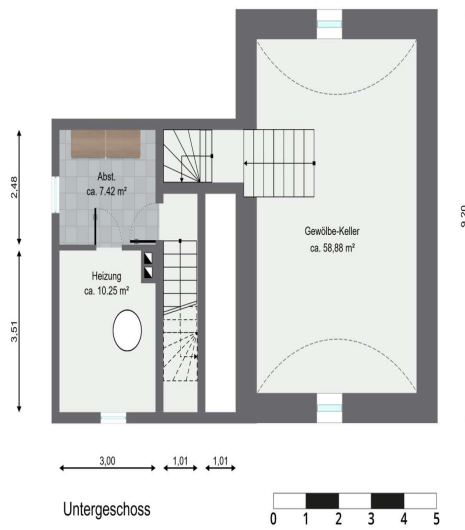
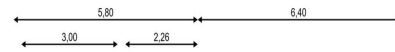
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)