

Langenbrettach / Brettach – Langenbrettach

# Schöne Maisonette-Wohnung mit Balkon in ruhiger Wohnlage!

Objektnummer: 24188273



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

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24188273 - 74243 Langenbrettach / Brettach – Langenbrettach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24188273 - 74243 Langenbrettach / Brettach – Langenbrettach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24188273
Wohnfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24188273 - 74243 Langenbrettach / Brettach – Langenbrettach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	112.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.04.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 24188273 - 74243 Langenbrettach / Brettach – Langenbrettach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188273 - 74243 Langenbrettach / Brettach – Langenbrettach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188273 - 74243 Langenbrettach / Brettach – Langenbrettach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188273 - 74243 Langenbrettach / Brettach – Langenbrettach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188273 - 74243 Langenbrettach / Brettach – Langenbrettach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188273 - 74243 Langenbrettach / Brettach – Langenbrettach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188273 - 74243 Langenbrettach / Brettach – Langenbrettach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188273 - 74243 Langenbrettach / Brettach – Langenbrettach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188273 - 74243 Langenbrettach / Brettach – Langenbrettach

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24188273 - 74243 Langenbrettach / Brettach – Langenbrettach

## Ein erster Eindruck

Schöne Maisonette-Wohnung mit Balkon in ruhiger Wohnlage! Zum Verkauf steht eine Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 88 m<sup>2</sup>. Diese gepflegte Immobilie wurde 1994 erbaut und befindet sich in einem bereits vollständig entwickelten Wohngebiet, welches sich durch seine ruhige Lage auszeichnet und eine gute Anbindung auszeichnet. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet eine optimale Raumaufteilung. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer, die genügend Platz für eine Familie oder ein Büro bieten. Das geräumige Wohnzimmer bildet das Herzstück der ersten Ebene und bietet direkten Zugang zum Balkon, der ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke bietet. Eine modern gestaltete Einbauküche, die 2017 neu installiert wurde, ist perfekt in den Wohnbereich integriert und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und mit einer Dusch- und Badewannenkombination ausgestattet. Über eine Treppe gelangt man in die obere Ebene der Maisonette-Wohnung, wo sich ein weiteres großzügiges Schlafzimmer befindet. Hier sorgt ein zusätzlicher Wasseranschluss in dem kleineren Zimmer für eine flexible Nutzung des Raumes. Ein großer Raum auf dieser Ebene bietet Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, sei es als weiteres Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum. Die Wohnung ist zudem mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für angenehme Wärme und ein behagliches Wohnklima sorgt. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung, welches zusätzlichen Stauraum bietet. Für Pkw-Besitzer steht eine Garage zur Verfügung, die im Kaufpreis enthalten ist. Das Wohngebiet ist geprägt von einer harmonischen Bebauung und bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten. In unmittelbarer Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie eine gute Verkehrsanbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Diese Maisonette-Wohnung bietet aufgrund ihrer Lage und Raumaufteilung vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und Potenzial für individuelles Wohnen. Sie ist die ideale Wahl für Käufer, die Wert auf eine ruhige Wohnatmosphäre in gewachsenen Strukturen legen. Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um diese Wohnung näher kennenzulernen.

Objektnummer: 24188273 - 74243 Langenbrettach / Brettach – Langenbrettach

## Ausstattung und Details

- Einbauküche 2017
- Balkon
- zusätzlicher Wasseranschluss in der 2. Ebene
- Garage
- Keller
- schönes gewachsenes, ruhiges Wohngebiet

Objektnummer: 24188273 - 74243 Langenbrettach / Brettach – Langenbrettach

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Langenbrettach hat ca. 3.700 Einwohner und besteht aus den Teilorten Brettach, Langenbeutungen und Neudeck. Mehr als 20 Vereine sorgen für ein vielfältiges kulturelles und sportliches Angebot. Die schöne Lage der Ortsteile mit viel Wald im unteren Brettachtal, gepflegten Wander- und Radwegen, Grillplätzen und vielem mehr sorgt für Entspannung und Erholung. In Laufnähe gibt es zwei Restaurants, zwei Supermärkte und eine Bäckerei. Auch eine Grün- sowie Parkanlage, eine Reinigung, ein Physiotherapeut und eine Apotheke sind ganz in der Nähe. In unmittelbarer Nähe gibt es mehrere Kindergärten sowie zwei Grundschulen. Ebenfalls zu finden sind einige Museen, eine gute medizinische Versorgung, verschiedene Erholungs- sowie Sportmöglichkeiten. Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Für Pendler und all jene, die gerne die öffentlichen Verkehrsmittel nutzen. Eine Bushaltestelle befindet sich praktisch vor der Haustür, sodass Sie bequem in alle Richtungen reisen können. Das Autobahndreieck (A81/A6) ist mit dem PKW innerhalb von ca. 10 min zu erreichen.



Objektnummer: 24188273 - 74243 Langenbrettach / Brettach – Langenbrettach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24188273 - 74243 Langenbrettach / Brettach – Langenbrettach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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