

Brackenheim-Botenheim – Brackenheim

# Ausdrucksstarke Architektur, hochwertige Ausstattung und nachhaltige Bauweise

Objektnummer: 23188105



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

KAUFPREIS: 504.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108,74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5

Objektnummer: 23188105 - 74336 Brackenheim-Botenheim – Brackenheim

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

Objektnummer: 23188105 - 74336 Brackenheim-Botenheim – Brackenheim

## Auf einen Blick

|               |                                        |
|---------------|----------------------------------------|
| Objektnummer  | 23188105                               |
| Wohnfläche    | ca. 108,74 m²                          |
| Bezugsfrei ab | 01.12.2024                             |
| Zimmer        | 5.5                                    |
| Schlafzimmer  | 3                                      |
| Badezimmer    | 2                                      |
| Stellplatz    | 1 x Tiefgarage,<br>24500 EUR (Verkauf) |

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Kaufpreis             | 504.500 EUR      |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung    |
| Zustand der Immobilie | Erstbezug        |
| Bauweise              | Massiv           |
| Nutzfläche            | ca. 0 m²         |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Balkon |

Objektnummer: 23188105 - 74336 Brackenheim-Botenheim – Brackenheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 23188105 - 74336 Brackenheim-Botenheim – Brackenheim

## Die Immobilie



**URBAN.SKY Botenheim** bietet unseren Erwerbern etwas **Einzigartig & Geniales**  
Unser Strommodell eine erfolgreiche Win-Win Situation für unsere Umwelt und für Sie.

#### Ihre deutliche Stromersparnis:

- Der Anteil des eigen erzeugten Stroms erhalten Sie zu einem Stromtarif, der um **20 Prozent niedriger liegt** als der aktuelle Grundversorgertarif des örtlichen Stromversorgers.
- Wir garantieren Ihnen **5 Jahre einen Festpreistarif**. Einzige Voraussetzung Kauf der Wohnung vor dem 25. Febr. 2023



#### So profitieren Sie:

- Sie machen sich teilweise **unabhängig von Netzbetreibern und Strompreisen**.
- Bezug von echtem Ökostrom und somit tragen sie zum Klimaschutz bei
- Sie werten Ihre eigene Wohnung durch die nachhaltige Energieversorgung deutlich auf
- Sorglos- Abwicklung und monatliche Abrechnung durch URBAN.SKY. Den bürokratischen Aufwand übernimmt URBAN.SKY.



#### Ihre Vorteile

- Mit dem Ökostrom **erhöhen Sie den Wert Ihrer Wohnung**, denn Sie nutzen lokal erzeugten Strom.
- Sie bezahlen günstigen, sauberen Strom, wodurch die **Wohnnebenkosten gesenkt** werden. So entsteht attraktiver Wohnraum, der Sie günstiger in Ihrem Eigentum wohnen lässt oder für Sie als Vermieter eine höhere und dankbarere Mieterbindung ermöglicht.
- URBAN.SKY unterstützt Sie als modernes Unternehmen auf dem Weg zur urbanen Energiewende.



Objektnummer: 23188105 - 74336 Brackenheim-Botenheim – Brackenheim

## Die Immobilie





VON POLL  
IMMOBILIEN®

Objektnummer: 23188105 - 74336 Brackenheim-Botenheim – Brackenheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

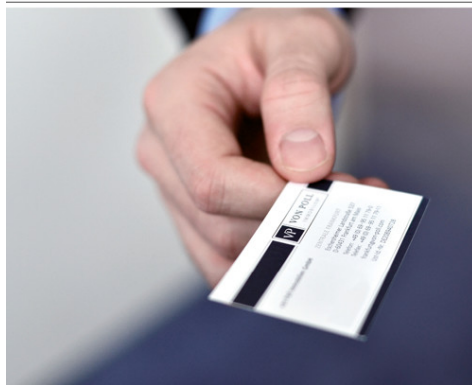
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



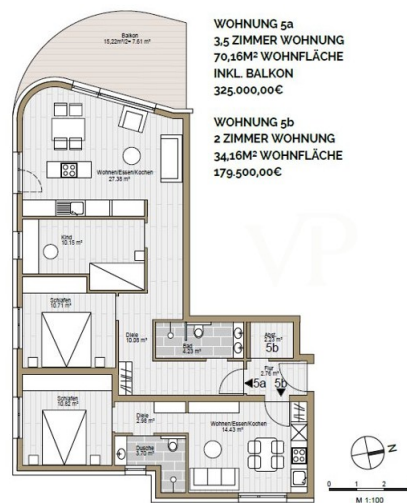
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich  
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung  
(PersCert® und WertCert®)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

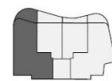
Objektnummer: 23188105 - 74336 Brackenheim-Botenheim – Brackenheim

## Grundrisse



### URBAN.SKY Botenheim

TG-Stellplatz: 24.500 €



Heilbronn GmbH  
Wartbergstr. 68 74076 Heilbronn  
07131 / 97 36 000 info@urbansky-heilbronn.de

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: 23188105 - 74336 Brackenheim-Botenheim – Brackenheim

## Ein erster Eindruck

Ausdrucksstarke Architektur, hochwertige Ausstattung und nachhaltige Bauweise: Neubauwohnungen in Botenheim - individuell auf Sie zugeschnitten! Schöner Wohnen mit separatem Bereich für z.B. die Pflegekraft Ihre Eltern benötigen eine Betreuung, aber für Sie kommt kein Altersheim in Frage? Sie möchten ihnen trotz Pflegegrad einen selbstbestimmten Alltag ermöglichen? Dann haben wir mit dieser barrierefreien Eigentumswohnung, die aktuell im Obergeschoss eines modernen Neubauprojektes entsteht, vielleicht genau das Richtige für Sie: Hauptwohnung für die Eltern: 3,5 Zimmer mit ca. 70,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Balkon Großzügiger offener Wohn-Ess-Küchen Bereich Büro bzw. Gästezimmer oder Kinderzimmer Badezimmer Einliegerwohnung für die Pflegekraft - separat aber doch ganz nah wenn es darauf ankommt: 2 Zimmer mit ca. 34,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche Eigenes Tageslichtbadezimmer Separater Küchenbereich + Abstellraum Tiefgaragen Stellplatz je 24.500 € Der Grundriss kann nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen individuell auf Sie zugeschnitten werden - kontaktieren Sie uns gerne für ein erstes Beratungsgespräch, wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Objektnummer: 23188105 - 74336 Brackenheim-Botenheim – Brackenheim

## Ausstattung und Details

Mit dem Bau wurde bereits begonnen!

Die Bodenplatte wird aktuell gesetzt - Einzug: Dezember 2024!

- UrbanSky Strommodell: Ökostrom 20% niedriger als der aktuelle Grundversorgertarif + 5 Jahre Festpreistarif

- massive Bauweise

- Vollwärmeschutz

- 3-fach verglaste Kunststoff Fenster und Fenster-Türen

- Elektrische Jalousien in den Wohn- und Essbereichen

- Fußbodenheizung in Wohn- und Schlafräumen, Küchen und Bädern

- Handtuchheizkörper in den Masterbädern

- Kabelanschluss

- Telefonanschluss

- 4-Personen Aufzug

- Sprechanlage: Video-Hausstation mit Monitor inkl. Ruftaster und mithörgesperrter Gegensprechanlage zur Haustüre

- Rauchwarnmelder mit 10-Jahres-Lithiumbatterie

- Briefkasten mit Klingelanlage und Gegensprechanlage mit integrierter Kamera

- Trinkwasseranlage

- WM-Anschluss in Waschküche (UG)

- Kellerraum + Fahrradkeller

Objektnummer: 23188105 - 74336 Brackenheim-Botenheim – Brackenheim

## Alles zum Standort

Brackenheim liegt im Zabergäu, zählt ca. 15.000 Einwohner und gehört zur Randzone der Metropolregionen Ludwigsburg, Stuttgart und Heilbronn. Die Landschaft prägt der intensiv betriebene Weinbau. Ein breit gefächertes Arbeitsplatzangebot sowie ein qualitativer Lebensraum bietet eine gute Wirtschafts- und Infrastruktur. Einer der bekanntesten Söhne der Stadt ist der erste deutsche Bundespräsident Theodor Heuss. Die Gemeinde verfügt über ein sehr familien- und kinderfreundliches Klima. Das große Kulturangebot bietet Ihnen abwechslungsreiche Freizeitangebote. Mit dem historischen Stadtrundgang lassen sich zahlreiche Orte und Gebäude in der Altstadt entdecken. Kurze Fahrtwege nach Ludwigsburg, Bietigheim oder Heilbronn ermöglichen Ihnen noch mehr Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Die Theodor-Heuss-Schule in Brackenheim ist eine Grund - und Hauptschule mit Werkrealschule. In Botenheim gibt es eine eigene Grundschule. Das Zabergäu-Gymnasium Brackenheim wird von über 900 Schülern besucht.

Objektnummer: 23188105 - 74336 Brackenheim-Botenheim – Brackenheim

## 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)