

Braunsbach

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Panoramablick über das Kochertal

Objektnummer: 25256253



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

KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210,98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 989 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25256253 - 74542 Braunsbach

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

Objektnummer: 25256253 - 74542 Braunsbach

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25256253                  |
| Wohnfläche   | ca. 210,98 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1982                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | Auf Anfrage                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2002                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 57 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                |

Objektnummer: 25256253 - 74542 Braunsbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |                             |                |
|----------------------------|-------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl          | Endenergiebedarf            | 115.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.09.2035  | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Öl          | Baujahr laut Energieausweis | 1982           |

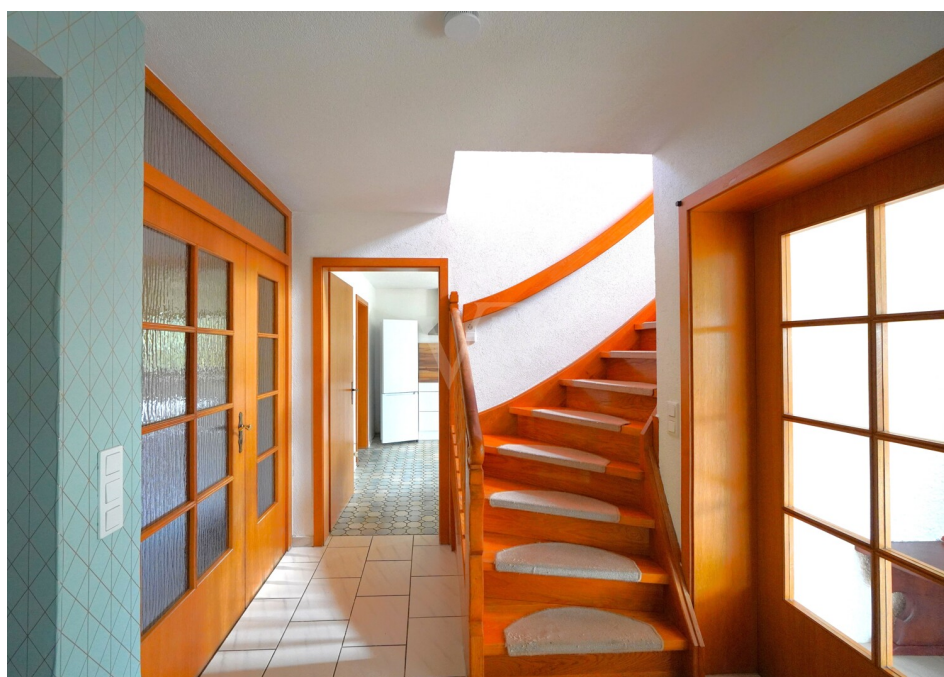
Objektnummer: 25256253 - 74542 Braunsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256253 - 74542 Braunsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256253 - 74542 Braunsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256253 - 74542 Braunsbach

## Die Immobilie



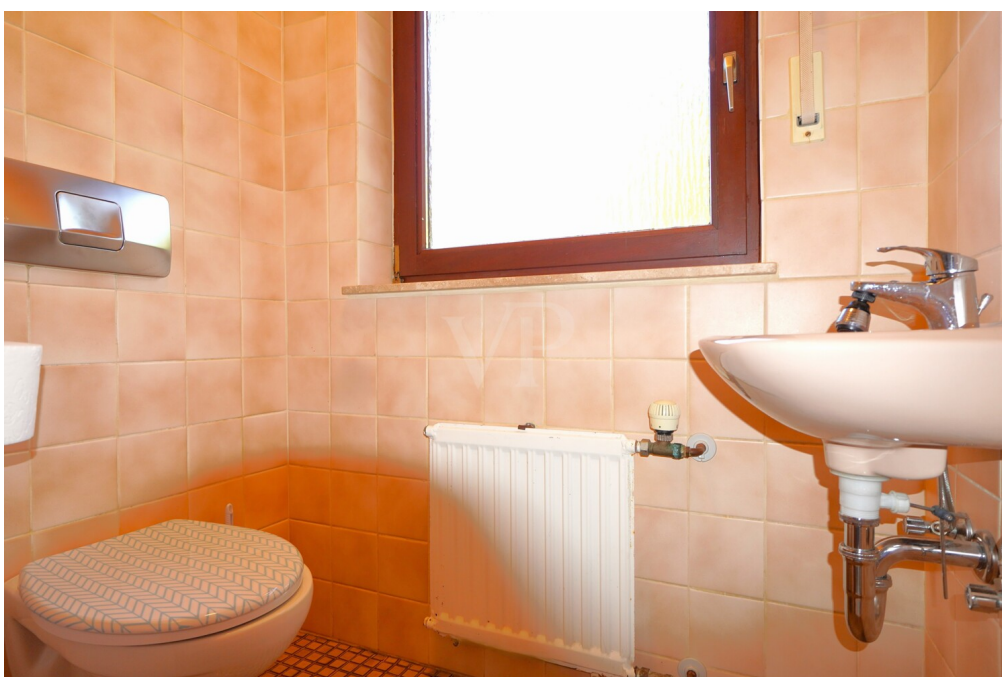
Objektnummer: 25256253 - 74542 Braunsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256253 - 74542 Braunsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256253 - 74542 Braunsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256253 - 74542 Braunsbach

## Die Immobilie



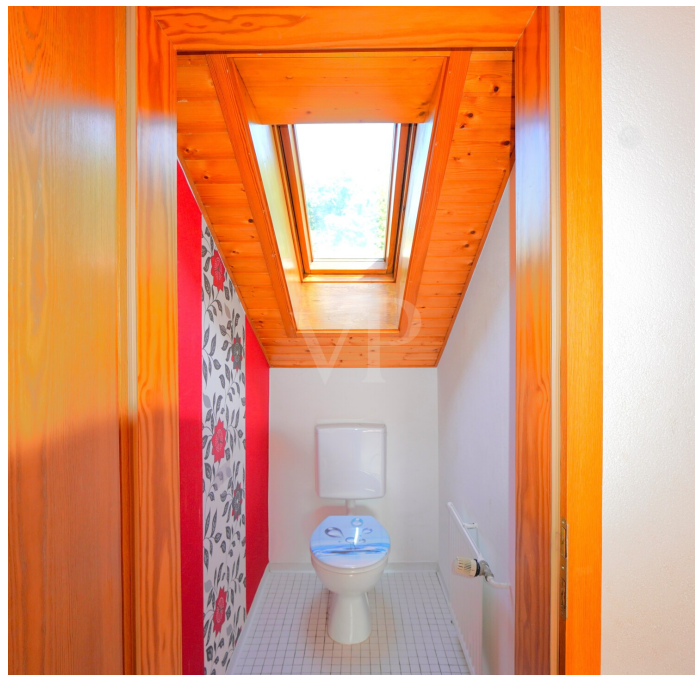
Objektnummer: 25256253 - 74542 Braunsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256253 - 74542 Braunsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256253 - 74542 Braunsbach

## Die Immobilie



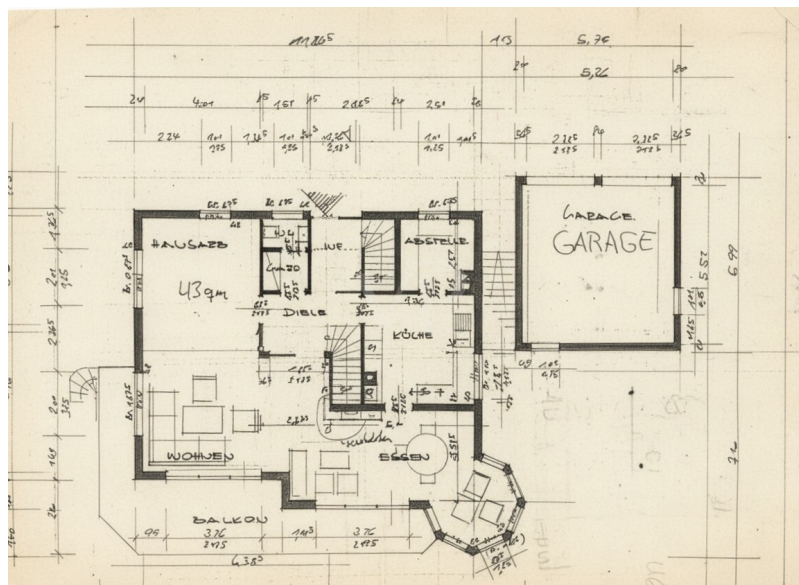
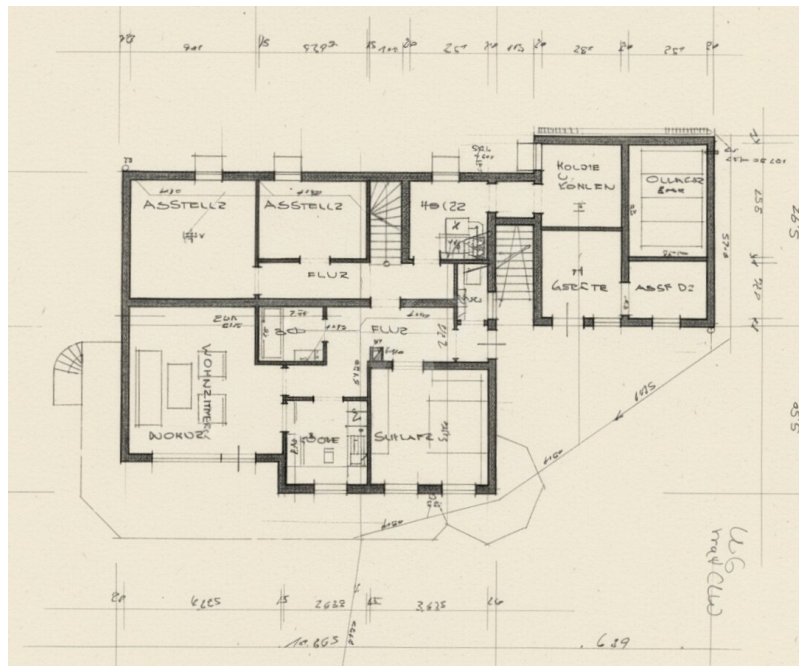
Objektnummer: 25256253 - 74542 Braunsbach

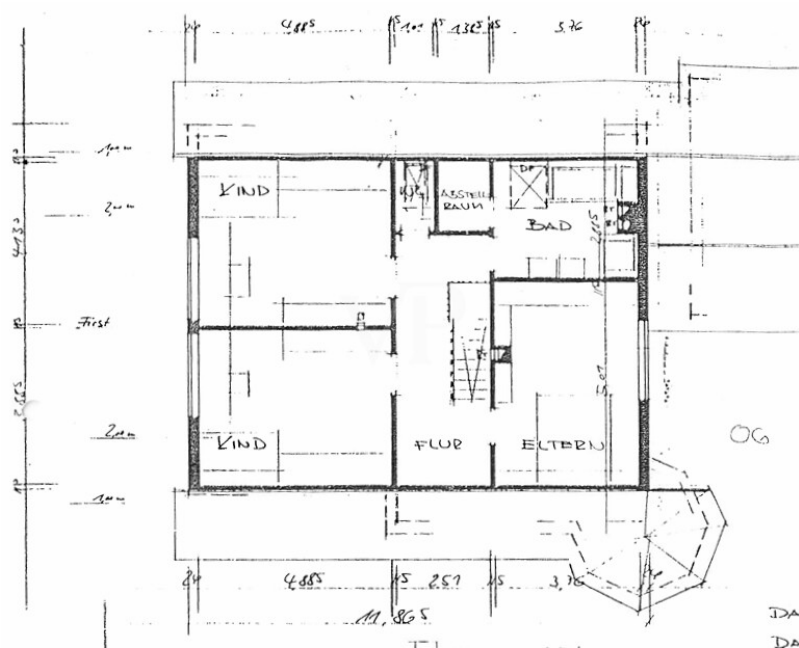
## Die Immobilie



Objektnummer: 25256253 - 74542 Braunsbach

## Grundrisse





Objektnummer: 25256253 - 74542 Braunsbach

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Braunsbach thront oberhalb des Hangs und beeindruckt mit einem atemberaubenden Ausblick ins Kochertal, inklusive Blick auf die Kochertalbrücke, die höchste Brücke Deutschlands.

Dieses solide Massivhaus aus dem Jahr 1982 kombiniert zeitlose Architektur mit einer modernen, offenen Raumaufteilung und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 989 m<sup>2</sup> gelegen, eröffnet sich nicht nur reichlich Platz zum Wohnen, sondern es besteht nach Rücksprache auch die Option auf zusätzliche Bebauung im unteren Bereich.

Mit rund 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zahlreichen Nutzräumen und einer Doppelgarage mit Starkstromanschluss bietet das Haus viel Raum für Familien, Freiraum für Ideen sowie attraktive Entwicklungsmöglichkeiten.

Das Erdgeschoss überzeugt durch eine moderne, offene Raumaufteilung mit viel Licht und einem einladenden Wohnambiente.

Herzstück ist das großzügige Wohnzimmer mit Essbereich, großer Fensterfront und weitem Blick ins Grüne.

Der teilweise umlaufende Balkon lädt dazu ein, den Panoramablick über das Kochertal zu genießen.

Ein nachträglich eingebautes Büro kann bei Bedarf wieder geöffnet und so in einen offenen Wohnbereich integriert werden.

Ein Kamin (Specksteinofen) sorgt für behagliche Wärme, während pflegeleichte Fliesen und hohe Decken das offene Wohngefühl unterstreichen.

Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet, deren Kombination aus Holzarbeitsplatte und weißen Fronten modern und freundlich wirkt.

Sie bietet Platz für einen Esstisch und wird durch einen angrenzenden Vorratsraum mit reichlich Stauraum ergänzt.

Der Eingangsbereich ist durch einen Windfang vom Wohnbereich getrennt; zudem steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein gut geschnittenes Elternschlafzimmer mit einem Kniestock von ca. 1,20 m sowie praktischen Einbauschränken, die viel Stauraum bieten. Das großzügige Badezimmer verfügt über Dusche, Badewanne, zwei Waschbecken und einen Waschmaschinenanschluss; von hier aus gelangt man in einen zusätzlichen Abstellraum.

Zwei helle Kinderzimmer, nahezu spiegelverkehrt angelegt, bieten mit Rollläden und

schöner Aussicht ideale Wohnbedingungen.

Ergänzt wird die Etage durch ein separates WC sowie einen zentralen Flur, der alle Räume miteinander verbindet.

Im Untergeschoss befindet sich eine aktuell vermietete Einliegerwohnung mit separater Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, separatem WC, Bad und Flur.

Zum Mietumfang gehört auch ein Abstellkeller.

Da die Wohnung derzeit vermietet ist, sind im Exposé keine Bilder vorhanden.

Zusätzlich bietet das Untergeschoss einen Abstellraum, der sich ideal als Hobbyraum oder Saunabereich nutzen lässt, sowie Heiz- und Geräteraum mit direktem Zugang zum Garten.

Das Haus ist technisch solide ausgestattet.

Die Ölheizung (Buderus, 21 kW NT) wurde 2001 erneuert.

Dach- und Geschossdeckendämmung sowie eine Außendämmung sind vorhanden.

Die Außenwände bestehen aus 24er Beton-/ Poroton-Mauerwerk, im Untergeschoss wurde zusätzlich eine 5 cm starke Styropor-Dämmung angebracht.

Die Fenster sind größtenteils noch die ursprünglichen 2-fach-Holzfenster, die elektrischen Leitungen sind bereits 3-adrig verlegt.

Ergänzt wird die technische Ausstattung durch eine aktuell vermietete Photovoltaikanlage, die in Kombination mit Solarthermie einen zeitgemäßen Beitrag zur Energieeffizienz leistet.

Darüber hinaus bietet das Grundstück nach Rücksprache mit der Gemeinde und in Abstimmung mit einem Architekten weitere Bebauungsmöglichkeiten, so dass individuelle Gestaltungsspielräume entstehen.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

Objektnummer: 25256253 - 74542 Braunsbach

## Ausstattung und Details

Auf einen Blick:

- Baujahr 1982
- Ca. 989 m<sup>2</sup> Grundstück
- Ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Moderne Raumaufteilung
- Dachdämmung 18 cm WLG
- Ölheizung Buderus 21kW NT Bj. 2001
- PV-Anlage (Vermietet) & Solarthermie (Heizungsunterstützung)
- Außenwände Außendämmung 12 cm WLG
- Obere Geschossdecke Dämmung 18 cm WLG
- 3 -adrige Stromleitungen
- Einliegerwohnung im Untergeschoss (Vermietet)
- Massivbauweise mit Außenwänden aus Beton/Poroton 24 cm
- Doppelgarage mit elektrischem Tor

Im Erdgeschoss befindet sich folgende Räumlichkeiten:

- Großzügiges Wohnzimmer
- Küche mit Einbaugeräten
- Hausarbeitsraum
- Abstellraum
- Essbereich
- Kachelofen
- Garderobe
- Windfang
- Gäste-WC
- Balkon
- Diele

Im Dachgeschoss befindet sich:

- Elternschlafzimmer
- Aufgangsbereich
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Separates WC
- Abstellraum
- Bad
- Flur

Im Untergeschoss befindet sich:

- Heizungsraum/Öltanks
- Hobbyraum/Geräte
- Abstellplatz/Keller
- Waschküche
- Abstellplatz
- Nutzraum
- Flur

Die Einliegerwohnung im UG umfasst:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Bad
- Flur
- WC

Objektnummer: 25256253 - 74542 Braunsbach

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich oberhalb von Braunsbach und bietet einen atemberaubenden Panoramablick über das malerische Kochertal.

Von hier aus genießen Sie nicht nur die idyllische Hügellandschaft, sondern auch die imposante Kochertalbrücke, die höchste Brücke Deutschlands.

Braunsbach liegt im Landkreis Schwäbisch Hall in Baden-Württemberg und besticht durch seine abwechslungsreiche Natur aus sanften Hügeln, Wäldern und grünen Wiesen entlang des Flusses Kocher.

Die naturnahe Umgebung bietet Ruhe und Erholung sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren oder entspannte Spaziergänge entlang des Flusses.

Trotz der idyllischen Lage profitieren die Bewohner von einer guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckerei, Metzgerei, gemütliche Gasthäuser, Kindergarten und Grundschule sind direkt im Ort vorhanden.

Für weiterführende Schulen, ärztliche Versorgung und ein umfangreiches Kultur- und Freizeitangebot sorgt die nahe Kreisstadt Schwäbisch Hall, die in wenigen Minuten erreichbar ist.

Natur- und Sportbegeisterte finden in der Umgebung zahlreiche Wander- und Radwege, darunter den bekannten Kocher-Jagst-Radweg. Kulturelle und historische Highlights wie das Schloss Braunsbach oder die zahlreichen Burgruinen der Region runden das Freizeitangebot ab.

Dank der Nähe zur Bundesautobahn 6 (Heilbronn–Nürnberg) ist Braunsbach verkehrstechnisch optimal angebunden

Diese Kombination aus ruhiger Hanglage, spektakulärer Aussicht, moderner Infrastruktur und ausgezeichnete Verkehrsanbindung macht Braunsbach zu einem besonders attraktiven Wohnort ein Ort zum Wohlfühlen und Ankommen.

Dieses Objekt vereint eine exklusive Aussicht mit großzügiger Raumgestaltung und ist ein ideales Zuhause für alle, die Ruhe, Natur und Wohnkomfort gleichermaßen schätzen.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

Objektnummer: 25256253 - 74542 Braunsbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 115.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25256253 - 74542 Braunsbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall

Tel.: +49 791 - 95 61 68 90

E-Mail: [schwaebisch.hall@von-poll.com](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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