

# Architektonisches Wohnerlebnis: Einfamilienhaus in Bretten-Büchig mit Einliegerwohnung und Gartenparadies zu verkaufen!

## Objektdaten

Objekt ID FAIM-2527

Objektart Haus

Objekttyp Zweifamilienhaus

Erbpacht 77,83 €

Stellplätze 3

Provision 3,57 %

Wohnfläche 280 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 708 m<sup>2</sup>

Zimmer 10.0

Schlafzimmer 5

Badezimmer 2

Gäste WC Ja

Balkon Ja

Baujahr 1979



## Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung vereint Großzügigkeit, Wohnkomfort und eine durchdachte Architektur auf ganz besondere Weise. Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladendes Entrée, das den Blick sofort auf die stilvolle Wendeltreppe freigibt. Diese führt sowohl in das ausgebaute Dachgeschoss als auch in den Kellerbereich und verleiht dem Eingangsbereich eine eindrucksvolle Raumwirkung.

Geradeaus öffnet sich der Blick in das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das durch eine imposante Glasfront begeistert und einen herrlichen Ausblick über Büchig bietet. Von hier aus haben Sie direkten Zugang auf den großzügigen Balkon mit Markise – der ideale Ort für entspannte Stunden mit beeindruckender Aussicht.

Eine Ebene tiefer, über eine einzelne Stufe erreichbar, befindet sich das gemütliche Kaminzimmer. Dieser behagliche Raum ist geschickt mit dem Eingangsbereich verbunden und ermöglicht so eine fließende, kreisförmige Raumführung – ein architektonisches Highlight mit praktischem Mehrwert.

Zur linken Seite des Hauses liegt die offen gestaltete Küche mit angrenzendem Essbereich. Ein dahinterliegender Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum. Über eine Glastür im hinteren Bereich gelangen Sie über eine kleine Treppe direkt in den Garten – perfekt für den unkomplizierten Zugang ins Freie.

Auf der rechten Seite des Eingangsbereichs befindet sich eine großzügige Garderobenfläche sowie das Gäste-WC. Der private Wohnbereich umfasst ein sehr geräumiges Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Dusche, Badewanne, Bidet und WC. Angrenzend liegen das Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon sowie ein weiteres Zimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar.

Das Dachgeschoss beherbergt ein beeindruckend großes Studiozimmer mit offenem Dachstuhl und sichtbaren Deckenbalken, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Von hier aus erreichen Sie auch den außergewöhnlich großzügigen Speicherraum – ideal für alle, die zusätzlichen Platz schätzen.

Das Untergeschoss des Hauses wurde zu einem späteren Zeitpunkt in eine vollwertige Einliegerwohnung umgewandelt und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als separate Wohneinheit für Familienmitglieder, als Büro oder zur Vermietung. Ursprünglich befand sich hier ein Innenpool, der jedoch im Zuge des Umbaus zurückgebaut wurde. Eine Reaktivierung wäre bei Bedarf möglich und stellt eine attraktive Option für Wellnessliebhaber dar.

Die Einliegerwohnung verfügt über eine eigene Küche mit angrenzendem, sehr großzügigem Abstellraum sowie eine separate Waschküche. Herzstück ist das Wohnzimmer mit großer Glasfront, das für ein lichtdurchflutetes Ambiente sorgt und direkten Zugang zur überdachten Terrasse und in den Garten bietet.

Ein Durchgangszimmer, das sich ideal als Essbereich eignet, verbindet die Räume auf geschickte Weise. Zusätzlich stehen ein Kinderzimmer sowie ein Schlafzimmer mit ebenfalls direktem Terrassenzugang zur Verfügung.

## Objektlage

Diese besondere Immobilie befindet sich in ruhiger und gefragter Wohnlage im Bretten-Stadtteil Büchig. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, gepflegte Grundstücke und eine naturnahe Atmosphäre aus – ideal für Familien, Paare oder alle, die ein entspanntes Wohnen im Grünen schätzen.

Büchig bietet eine sehr gute Anbindung an die Kernstadt Bretten sowie die umliegenden Orte. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung befinden sich in kurzer Entfernung. Der nahegelegene Bahnhof sowie die gute Anbindung an die B293 ermöglichen auch Pendlern eine bequeme Erreichbarkeit der Städte Karlsruhe, Pforzheim oder Heilbronn.

Zahlreiche Spazier- und Radwege in der Umgebung, die Nähe zu Feldern und Wäldern sowie das aktive Vereinsleben im Ortsteil tragen zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei.

## Ausstattung

Kamin, Gäste WC

## Ausstattungsbeschreibung

## Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Einbauküche
- Großzügiges, freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Toller Garten mit wunderschönem Ausblick
- Angebauter Schuppen für Werkstatt und Gartenutensilien
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit imposanter Glasfront und Zugang zum Balkon
- Gemütliches Kaminzimmer mit offenem Kamin
- Offene Küche mit angrenzendem Essbereich und Einbauküche
- Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne, Dusche, Bidet und WC
- Gäste-WC im Eingangsbereich
- Einliegerwohnung im Untergeschoss mit separater Küche, Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern und überdachter Terrasse
- Bodenbeläge: Hauptsächlich pflegeleichte Fliesen, Teppichboden im Wohnzimmer
- Gas-Zentralheizung
- Teilweise erneuerte Fenster mit elektrischen Rollläden
- Stilvolle Wendeltreppe mit Zugang zum Dachgeschoss und Keller
- Großzügiges Studiozimmer im Dachgeschoss mit offenem Dachstuhl
- Sehr großer Speicherraum im Dachgeschoss (nicht ausgebaut)
- Ehemaliger Innenpool im Untergeschoss (Reaktivierung möglich)
- Abstellräume, Waschküche und separater Hauswirtschaftsbereich im KG

## Sonstige Angaben

### Besichtigung und Finanzierung:

Um Ihnen den Weg zu Ihrem neuen Zuhause zu erleichtern, bieten wir eine individuelle Finanzierungsunterstützung an, die auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt ist.

### Wissenswertes zum Erbbaurecht – Ihre Chance auf Eigentum zu attraktiven Konditionen

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein Erbbaurechtsobjekt – eine moderne und etablierte Form des Eigentumserwerbs. Das bedeutet: Sie erwerben das Gebäude, während das Grundstück langfristig gegen eine jährliche Erbpacht genutzt wird. Dadurch reduziert sich der Kaufpreis erheblich im Vergleich zu klassischen Immobilien – eine besonders interessante Option in gefragten Lagen.

Das Erbbaurecht ist gesetzlich umfassend geregelt und bietet Ihnen langfristige Sicherheit. Es wird im Grundbuch eingetragen und ist voll vererb- und veräußerbar – Sie genießen also nahezu dieselben Rechte wie bei einem Grundstückskauf.

Viele Käufer schätzen am Erbbaurecht die Möglichkeit, in bester Lage Eigentum zu erwerben – ohne die hohe

Einmalbelastung für das Grundstück. Eine durchdachte und sichere Lösung für Menschen, die nachhaltig in Wohneigentum investieren möchten.

Vereinbaren Sie jetzt einen Termin und erleben Sie das Potenzial dieses Hauses bei einer Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ihre Ansprechpartnerin:

Frau Anna Gubonina

-----

Die vorgenannten Objektangaben wurden vom Eigentümer erteilt. Für die Richtigkeit kann von uns daher keine Gewähr geleistet werden. Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt. Bitte behandeln Sie die hierin enthaltenen Informationen mit der gebotenen Diskretion. Die Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist untersagt und kann schadenersatzpflichtig machen.

AnsprechparAnna Gubonina

tner

Email [anna.gubonina@fahnster-immo.de](mailto:anna.gubonina@fahnster-immo.de)

Telefon 07252 5639640

Der Grundriss stellt eine schematische Darstellung dar - Abweichungen in Maß und Ausführung sind möglich!



