

# Ideal für Familien: Viel Platz, moderner Komfort, Garage uvm. in Bretten zu verkaufen!

## Objektdaten

Objekt ID FAIM-2530

Objektart Wohnung

Objekttyp Etagenwohnung

Kaufpreis 419.000,00 €

Stellplätze Ja

Provision 3,57 %

Wohnfläche 105 m<sup>2</sup>

Zimmer 4.0

Schlafzimmer 3

Badezimmer Ja

Gäste WC Ja

Terrasse Ja

Baujahr 2001



## Objektbeschreibung

Diese attraktive und großzügig geschnittene Vierzimmerwohnung befindet sich in zentraler Lage von Bretten und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche wohnliche Details. Die Wohnung liegt in einem modernen und sehr gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2001.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein heller, langer Flur, der den Zugang zu sämtlichen Räumen ermöglicht. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zum gemütlichen Wintergarten. Ursprünglich als Balkon konzipiert, wurde dieser praktische Zusatzraum stilvoll zum Wintergarten umgebaut und bietet durch öffnenbare Fenster auch eine gute Belüftungsmöglichkeit – ideal als erweiterter Wohnraum oder entspannter Rückzugsort.

Die Küche ist separat gelegen und mit einer modernen Einbauküche in weichem Beige ausgestattet. Hochwertige Elektrogeräte der Marke AEG, ein hoch eingebauter Backofen sowie eine integrierte Mikrowelle unterstreichen den hochwertigen Charakter dieser Küche.

Das Tageslicht-Badezimmer bietet mit zwei Waschtischen, Badewanne, Dusche und WC einen komfortablen Wellnessbereich. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC mit Fenster – besonders praktisch für Besuch.

Das großzügige Schlafzimmer punktet mit direktem Zugang zu einem privaten Außenbereich: Eine kleine

Terrasse mit angrenzender Grünfläche schafft mitten in der Stadt eine grüne Oase zum Entspannen. Zwei weitere Zimmer stehen zur flexiblen Nutzung zur Verfügung – ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Abgerundet wird dieses Wohnangebot durch einen abgeschlossenen Kellerraum sowie eine Einzelgarage. Das gesamte Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand, das helle Treppenhaus wirkt einladend und sauber.

Diese Wohnung vereint urbanes Wohnen mit einem hohen Maß an Komfort und Rückzugsmöglichkeiten – ideal für Paare, Familien oder Menschen mit Platzbedarf im Homeoffice.

## Objektlage

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven, zentralen Lage von Bretten, die urbanes Leben und angenehme Wohnqualität perfekt miteinander verbindet. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte sowie Bäckereien und Cafés sind bequem fußläufig erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der Nähe, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – inklusive Stadtbahnanschluss – gelangen Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte wie Karlsruhe, Pforzheim oder Bruchsal. Für Autofahrer bestehen ebenfalls ideale Anschlussmöglichkeiten an das regionale und überregionale Straßennetz.

Trotz der zentrumsnahen Lage bietet die Umgebung viele grüne Rückzugsorte und Naherholungsmöglichkeiten. Parks, Spazierwege und die naturnahe Umgebung laden zum Entspannen und Verweilen ein.

Die Lage vereint somit die Vorzüge städtischer Infrastruktur mit einem angenehmen Wohnumfeld – ideal für alle, die kurze Wege und Lebensqualität schätzen.

## Ausstattung

Gartennutzung, Gäste WC

## Ausstattungsbeschreibung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Bad mit Fenster
- Waschküche/Trockenraum
- 4 großzügige Zimmer mit vielseitiger Nutzung (Wohnen, Schlafen, Kinderzimmer, Büro etc.)
- Komplette geflieste – pflegeleichte und moderne Fliesenböden in der gesamten Wohnung
- Großer Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Wintergarten
- Wintergarten (ehemals Balkon) mit öffnenbaren Fenstern – ideal als erweiterter Wohnraum
- Separate Küche mit moderner, hochwertiger Einbauküche in Soft-Beige

- Marken-Elektrogeräte von AEG, u. a. hochgebauter Backofen und integrierte Mikrowelle
- Tageslichtbad mit zwei Waschtischen, Badewanne, Dusche und WC
- Gäste-WC mit Fenster – hell und praktisch
- Großes Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse und privatem Gartenanteil
- Zwei weitere Schlafzimmer – flexibel nutzbar
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung – gute Wärmedämmung und Schallschutz
- Einzelgarage inklusive
- Abgeschlossener Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Sehr gepflegtes Treppenhaus in modernem Hausbaujahr 2001
- Zentrale Lage in Bretten – urbanes Wohnen mit grünem Rückzugsort

## Sonstige Angaben

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.

Kontaktieren Sie uns und vereinbaren einen unverbindlichen Besichtigungstermin.  
Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Immobilie persönlich vor!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ihre Ansprechpartnerin:

Frau Anna Gubonina

AnsprechparAnna Gubonina

tner

Email       anna.gubonina@fahnster-immo.de

Telefon     07252 5639640



