

# Liebevoll gepflegtes Haus mit riesigem Garten in Bretten-Gölshausen sucht neue Besitzer!

## Objektdaten

Objekt ID FAIM-2537

Objektart Haus

Objekttyp Einfamilienhaus

Kaufpreis 540.000,00 €

Stellplätze 2

Provision 3,57 %

Wohnfläche 167 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 788 m<sup>2</sup>

Zimmer 7.0

Schlafzimmer 4

Badezimmer 2

Terrasse Ja

Balkon Ja

Baujahr 1963



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr Traumhaus in dieser besonderen Immobilie, die alles bietet, was das Herz begehrt. Die Immobilie wurde stets in einwandfreiem Zustand gehalten und beeindruckt nicht nur durch ein gepflegtes Erscheinungsbild sondern auch durch das großzügige Platzangebot und den riesigen Garten. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine moderne Küche sowie das angrenzende Bad mit separatem WC für Privatsphäre und Komfort. Das großzügige Esszimmer mit Platz für die ganze Familie ist zum Wohnzimmer hin offen gestaltet, von welchem Sie einen großartigen Blick in den riesengroßen Garten haben. Die Terrasse, die vom Wohnzimmer aus zugänglich ist, bietet den idealen Ort für gesellige Stunden im Freien. Ebenso befindet sich auf dieser Etage das vielseitige Lesezimmer, das auch als Büro genutzt werden kann. Hier können Sie in aller Ruhe schmökern oder sich Ihrer Arbeit widmen. Das Obergeschoss bietet nicht nur vier Schlafzimmer, sondern auch einen Balkon mit einem idyllischen Blick in den Garten. Das Tageslichtbadezimmer mit Badewanne verspricht wahre Erholung. Das Haus ist vollunterkellert: zwei dieser Räume sind sogar beheizbar, was unabhängig von der Jahreszeit Flexibilität garantiert. Die Waschküche, bietet nicht nur Platz für Ihre Waschmaschine und Trockner, sondern verfügt praktischerweise über einen direkten Zugang zum Garten. Ein praktischer Schuppen befindet sich im Garten, der zusätzlichen Stauraum für Ihre Gartengeräte und -utensilien bietet. Genießen Sie die Vorzüge eines gut organisierten Gartens, in dem alles seinen Platz hat. Abgerundet wird dieses Angebot mit gleich zwei Einzelgaragen - für alle die Wert darauf legen, ihr Fahrzeug geschützt unterzustellen. Dieses Haus, das immer liebevoll gepflegt wurde, ist mehr als nur ein Gebäude - es ist ein Zuhause.

# Objektlage

Bretten ist Mittelzentrum im südlichen Kraichgau mit rund 28.000 Einwohnern. Hier verbinden sich die Vorteile einer Kleinstadt mit hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten, verschiedenen Schularten - drei Gymnasien, umfassender medizinischer Versorgung sowie kultureller Vielfalt. Die Stadt liegt an den Bundesstraßen 35, 293 und 294. Autobahnen A5, A6 und A8 maximal 25 km. Das Verkaufsobjekt liegt im Ortsteil Gölshausen in in einem ruhigen Wohngebiet. Die S-Bahn-Haltestelle ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Grundschule, Kindergarten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

## Ausstattung

Gartennutzung

## Ausstattungsbeschreibung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Waschküche/Trockenraum

Modernisierungen: - Erneuerung der Eingangsüberdachung mit Regenketten zur Wasserableitung (2024) - Vorgartenmauer fachgerecht befestigt und Steine neu gesichert (2024) - Austausch Warmwasserspeicher im 1. OG (2024) - zwei Einzelgaragen (eine Garage BJ 2013) - Austausch Kellerfenster 2013 - Gasheizeinsatz von 2023 im EG und 2024 im OG Modernisierungen 2014: - Fassadendämmung (Dämmplatten Type PS 15 SE, WLG 032 - Balkon und Eingangsdecke gedämmt - Giebel 6 cm aufgedoppelt - Feuchteschutz im Sockelbereich - Zulage Fensterbänke mit Dämmplatten unterfüttert (um Kältebrücken zu vermeiden) - Dachholz + Holzwerk deckend lackiert - Fenstergitter + Balkongeländer gestrichen - Kellerdeckendämmung

## 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 Schmuckstück persönlich vor! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre Ansprechpartnerin: Frau Anna Gubonina

Ansprechpartnerin Anna Gubonina

Partner

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

Telefon 07252 5639640

