

Ihr neues Familiendomizil: Zweifamilienhaus mit Wohlfühlgarten in Bretten zu verkaufen!

Objektdaten

Objekt ID FAIM-2536

Objektart Haus

Objekttyp Doppelhaushälfte

Kaufpreis 450.000,00 €

Stellplätze 2

Provision 3,57 %

Wohnfläche 122 m²

Grundstücksfläche 431 m²

Zimmer 6.0

Schlafzimmer 2

Badezimmer 2

Terrasse Ja

Baujahr 1960



Objektbeschreibung

Bereits beim Betreten des Grundstücks empfängt Sie ein gepflegter Vorgarten, der nahtlos in einen betonierte Hofbereich übergeht. Über eine kurze Treppe gelangen Sie zum Eingang des Hauses, das sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch flexibel als Zweifamilienhaus genutzt werden kann. Das Erdgeschoss präsentiert sich in gutem Zustand und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung: Zwei großzügige, straßenabgewandte Zimmer sorgen für Ruhe und Komfort. Die geräumige Küche mit angrenzender Speisekammer bietet reichlich Platz zum Kochen und Verstauen. Ein helles Tageslichtbad rundet das stimmige Raumangebot ab. Durch den separaten Zugang eignet sich diese Etage ideal als eigenständige Wohneinheit – ein attraktiver Vorteil für Kapitalanleger oder Mehrgenerationennutzung. Im Obergeschoss spiegelt sich der Grundriss des Erdgeschosses wider, ergänzt durch eine charmante Gaube, die für zusätzliches Licht und Atmosphäre sorgt. Hier besteht Renovierungsbedarf – eine ideale Gelegenheit für individuelle Gestaltungswünsche. Darüber liegt ein nicht ganz mannshoher Dachspitz, der als zusätzlicher Stauraum genutzt werden kann. Der Keller bietet praktische, separat zugängliche Abstellräume, einen Heizungsraum sowie Platz für eine Waschküche. Besonders komfortabel: Der direkte Zugang vom Keller in den Hof erleichtert den Alltag erheblich. Auch hier zeigt sich das Haus in einem gepflegten Zustand. Der außenliegende Hofbereich kann als Stellplatz genutzt werden und führt direkt zur modernisierten Garage. Von hier aus gelangt man über einen separaten Aufgang in den privaten Gartenbereich – ein echtes Highlight dieser Immobilie. Die erhöhte, uneinsehbare Lage schafft eine ruhige Oase mit Terrasse, liebevoller Bepflanzung und einem großzügigen Gartenhaus mit Stromanschluss. Bestehende Gartenstrukturen wie Beete laden zur individuellen Gestaltung ein. Weitere Vorteile im Überblick: - Ruhiger, nicht einsehbarer Garten – ideal zum Entspannen - Sehr gute, familienfreundliche Raumaufteilung - Als zwei separate

Wohneinheiten nutzbar (WEG-Aufteilung möglich) - Interessant für Kapitalanleger dank möglicher
Teilveräußerung - Attraktive, familienfreundliche Wohnlage

Objektlage

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in einem beliebten und gewachsenen Wohngebiet von Bretten, bekannt als „Bei der Wanne“. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige, familienfreundliche Umgebung aus und bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die Infrastruktur der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die historische Altstadt von Bretten mit ihren charmanten Gassen, Cafés und Geschäften ist nicht weit entfernt. Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl die Innenstadt als auch die umliegenden Städte, wie Karlsruhe oder Pforzheim, schnell zu erreichen. Für Naturliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Spazier- und Radwege, während der nahegelegene Wald und Grünflächen zur Erholung einladen. Diese Lage kombiniert Wohnqualität, Naturverbundenheit und eine optimale Infrastruktur – ideal für Familien, Paare oder Pendler.

Ausstattung

Kamin, Gartennutzung

Ausstattungsbeschreibung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Bad mit Fenster
- Waschküche/Trockenraum
- Modernisierte Garage mit neuem Sektionaltor und Stromanschluss – sicherer Stellplatz direkt auf dem Grundstück - Zusätzlicher PKW-Stellplatz auf dem großzügig betonierten Hofbereich - Betonierter Innenhof mit direktem Zugang zum Keller – praktisch und pflegeleicht - Dachspitz als zusätzlicher Stauraum – ideal für saisonale Gegenstände oder kreative Nutzung - Separat zugängliche Kellerräume bieten viel Platz für Lagerung und Ordnung - Waschraum im Keller – optimal für die Hauswirtschaft und mit kurzem Weg zur Wäscheleine im Garten - Gepflegter Heizungsraum mit moderner Gas-Zentralheizung - Isolierte Heizungs- und Warmwasserleitungen – energieeffizient und gut gewartet - Brauchwassertank zur Unterstützung der Wasserversorgung - Helle Tageslichtbäder mit klassischer Fliesengestaltung sorgen für Wohlfühlatmosphäre - Großzügige Küche im Erdgeschoss mit angrenzender Speisekammer für beste Organisation - Modern isolierte Außenwände – für ein angenehmes Raumklima und gute Energiewerte - Elektrik auf aktuellem Stand dank erneuertem Schaltschrank - Charmante Gauben im Obergeschoss, die für zusätzliches Tageslicht und ein luftiges Raumgefühl sorgen - Idyllischer, abgeschirmter Gartenbereich mit viel Privatsphäre – eine Oase mitten im Grünen - Sonnige Terrasse mit liebevoll gestaltetem Rosenbewuchs – perfekt für entspannte Stunden - Großzügige Gartenfläche mit bestehenden Beetstrukturen – ideal für Gartenfreunde und Selbstversorger - Gartenhaus mit Stromanschluss und viel Stauraum – nutzbar als Werkstatt, Hobbyraum oder Rückzugsort - Gepflegter Vorgarten als einladender Empfangsbereich des Hauses - Rohrleitungen im Haus wurden bereits teilweise saniert - ein wichtiger Schritt in Richtung moderner Haustechnik - Das EG ist derzeit vermietet - der

Auszug des Mieters ist für den 31.01.2026 geplant, sodass eine zukünftige Eigennutzung oder Neuvermietung gut planbar ist - Durchdachte Raumaufteilung - familienfreundlich und vielseitig nutzbar

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 diese besondere Doppelhaushälfte persönlich vor! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre Ansprechpartnerin: Frau Anna Gubonina

Ansprechpartner

Jan-Raven Bastian

Email jan-raven.bastian@fahnster-immo.de

Telefon 07252 5639640

