# Elegante OG-Wohnung mit wundervollem Blick ins Grüne mit excellenter Verkehrsanbindung in Bretten! Hybrid-Heizung und Solaranlage!

## Objektdaten

Objekt ID FAIM-2519

Objektart Wohnung

Objekttyp Etagenwohnung

Kaufpreis 427.000,00 €

Stellplätze 2

Provision 3,57 %

Wohnfläche 110 $m^2$

Zimmer 4.0

Schlafzimmer 3

Badezimmer Ja

Gäste WC Ja

Balkon Ja

Baujahr 1997

Etage Ja



## Objektbeschreibung

Diese großzügige und moderne Wohnung im 1. Obergeschoss bietet mit ca. 110 m² Wohnfläche und vier Zimmern ein ideales Zuhause für Familien, ältere Paare oder anspruchsvolle Singles. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter, hochwertiger Einbauküche lädt zum Verweilen ein und lässt sich auf Grund des großzügigen und offenen Charakters sehr flexibel gestalten und nutzen. Die moderne, weiße Küche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und verbindet Funktionalität mit elegantem Design. Vom äußerst freundlichen und lichtdurchfluteten Flur gelangen Sie in alle Räume. Schlaf- und Kinderzimmer liegen Richtung Garten gewandt, sind angenehm hell und kühl und lassen im Hinblick auf eine flexible Gestaltung keine Wünsche offen. Das Badezimmer bietet höchsten Komfort mit einer Badewanne, einer Dusche, einem stilvollen Waschtisch und einem Spiegelschrank. Zusätzlich steht eine großzügige Gästetoilette mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung – eine praktische Lösung für den Alltag. Ein besonderes Highlight ist der große, überdachte Balkon mit elektrischer Markise, von dem aus Sie einen wunderschönen Blick ins Grüne genießen können – perfekt für entspannte Stunden an der frischen Luft. Zur Wohnung gehört nicht nur eine Garage, sondern auch ein zusätzlicher Stellplatz, sodass ausreichend Platz für Fahrzeuge vorhanden ist. Auch technisch ist die Wohnung bestens ausgestattet: DSL oder Glasfaser liegt direkt in der Wohnung, und eine Satellitenanlage ist bereits installiert. Zudem wurde eine Solaranlage vorbereitet, um künftig von nachhaltiger Energie zu profitieren. Die Hybrid-Heizung kombiniert eine Wärmepumpe mit einer Öl-Heizung, was für eine effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung sorgt. In der Garage befindet sich zudem eine Wallbox, sodass auch

Elektromobilität problemlos genutzt werden kann. Besondere Gelegenheit: Neben dieser Wohnung stehen auch die Wohnungen im Erdgeschoss und Dachgeschoss zum Verkauf. Es besteht somit die Möglichkeit, das gesamte Gebäude zu erwerben – eine attraktive Option für große Familien oder als Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage. Nutzen Sie die Chance, ein ganzes Haus mit mehreren Wohneinheiten zu erwerben und flexibel zu nutzen!

# Objektlage

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Ruit der Stadt Bretten in Baden-Württemberg. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, naturnahe Umgebung mit einer lockeren Bebauung aus.

Ruit ist ein beschaulicher Ortsteil von Bretten mit dörflichen Charakter, bietet aber eine gute Anbindung an die Kernstadt und das Umland. In der näheren Umgebung befinden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter eine Festhalle sowie gastronomische Angebote. Die Nähe und gute Anbindung an die Kernstadt Bretten gewährleistet eine gute Versorgung und Infrastruktur.

Die Lage kombiniert eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer guten Infrastruktur und ist besonders für Menschen geeignet, die eine ruhige Wohngegend mit guter Erreichbarkeit schätzen.
Die Stadt Bretten und Umgebung zeigt auch ein sehr stabiles wirtschaftliches Umfeld mit einer Vielzahl größerer und großer Unternehmen. Bretten und Umgebung ist somit eine Region mit deutlich mehr Zuzug.

# Ausstattung

Gartennutzung, Kabel Sat TV, Gäste WC

# Ausstattungsbeschreibung

- Wohnfläche: ca. 110 m² - Zimmer: 4 - Bodenbeläge: pflegeleichte Fliesen und Laminatböden - Küche: Moderne, weiße Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten - Badezimmer: Badewanne, Dusche, stilvoller Waschtisch, Spiegelschrank - Gäste-WC: Großzügig, mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner - Balkon: über die gesamte Breite des Hauses, überdacht, mit elektrischer Markise, gefliest, wasserversiegelt und Blick ins Grüne - Heizung: Hybrid-Heizung (Wärmepumpe & Öl) für effiziente Wärmeversorgung - Internet & TV: DSL oder Glasfaser liegt in der Wohnung, Satellitenanlage vorhanden - Energieversorgung: Solaranlage vorbereitet - Parkmöglichkeiten: Garage + zusätzlicher Stellplatz - E-Mobilität: Wallbox in der Garage für Elektrofahrzeuge - Grundstücksmauer als effektiver Wasserschutz; Hochwasserschutz (massive Betonmauer um das Grundstück herum) - Grasgarten zur allgemeinen Benutzung bis zur Salzach - Kellerabteil mit eigenem Stromanschluss - Kein Investitionsstau; direkt bezugsfähig Besonderheit: Möglichkeit, zusätzlich die Wohnungen im Erdgeschoss und Dachgeschoss zu erwerben. Ideal für große Familien oder als Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage.

# 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

