

# Refugium mit Klasse – Gemütliches Wohnen für den anspruchsvollen Single oder als Kapitalanlage

## Objektdaten

Objekt ID FAIM-2550

Objektart Wohnung

Objekttyp Dachgeschoß

Kaufpreis 190.000,00 €

Provision 3,57 %

Wohnfläche 63 m<sup>2</sup>

Zimmer 4.0

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Immobilie überzeugt durch ihre in unmittelbarer Stadtnähe befindliche, aber dennoch angenehm ruhige Lage mit leichter Höhenlage, die eine offene, helle Wohnatmosphäre ermöglicht. Die Umgebung bietet eine ideale Kombination aus Stadtnähe und Rückzugsmöglichkeit – perfekt für alle, die urbanes Leben mit Ruhe und Komfort verbinden möchten. Das Gebäude ist Baujahr 1969, ist sehr gut instand gehalten und besticht durch eine durchdachte, funktionale Bauweise mit klaren Linien und einem optimalen Grundriss. Die Räume sind großzügig und praktisch geschnitten, was ein vielseitiges Nutzungskonzept erlaubt – ob als privates Zuhause oder zur Kapitalanlage. Die gute Unterteilung des vorhandenen Raumes in 4 Zimmer ermöglicht eine gute Abgrenzung innerhalb der Wohnung. Die Vielzahl an Dachfenstern erhellt dabei jeden Wohnraum und sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Durch den langen und hellen Flur gelangen Sie in jedes Zimmer. Schlafzimmer und Kinderzimmer lassen sehr viel Tageslicht hinein, haben einen guten Grundriss und trotz der Dachschrägen gute Stellmöglichkeiten für das Mobiliar. Küche und Esszimmer sind aktuell separiert, lassen sich aber durch Entfernen der Wand zu einem großzügigen Wohnküchenbereich umgestalten. Das Badezimmer am Ende des Flures ist mit einer Badewanne und einem Waschtisch mit Spiegelschrank ausgestattet. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz, um es sich gemütlich zu machen und lässt sich flexibel gestalten. Zur Wohnung zugehörig sind innerhalb der Dachschrägen befindliche Kriechspeicher oberhalb und neben der Wohnung, welche neben der Abstellkammer in der Wohnung einen zusätzlichen, großzügigen Stauraum bieten. Einziehen und wohlfühlen – hier ist das ohne großen Aufwand möglich! Ein Objekt, das mit Lage, Substanz und Ausstattung gleichermaßen überzeugt.

## Objektlage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage der Großen Kreisstadt Bretten im Herzen des Kraichgaus. Das direkte Umfeld ist geprägt von einer gut ausgebauten Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie medizinischer Versorgung. Durch die fußläufige Nähe zur historischen Altstadt genießen Bewohner eine hohe Lebensqualität, kombiniert mit urbanem Flair und kurzen Wegen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Der Bahnhof Bretten liegt in erreichbarer Entfernung und bietet

regelmäßige Verbindungen nach Karlsruhe, Heidelberg und Stuttgart. Auch der Individualverkehr profitiert von der Nähe zur B35 sowie der schnellen Erreichbarkeit der A5 und A8. Schulen, Kindergärten sowie kulturelle Einrichtungen wie Museen und Theater sind in der näheren Umgebung vorhanden, was die Lage sowohl für Familien als auch für Berufstätige und Senioren attraktiv macht. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur, darunter Rad- und Wanderwege durch die reizvolle Hügellandschaft des Kraichgaus. weniger anzeigen

## Ausstattung

Abstellraum, Kabel Sat TV

## Ausstattungsbeschreibung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Zusätzlicher Kriechspeicher als Stauraum

- Wohnfläche: ca. 63<sup>2</sup> - Zimmer: 4 - Bodenbeläge: Pflegeleichte helle Fliesen- und Laminatböden - Badezimmer: Badewanne, großzügiger Waschtisch mit Spiegelschrank - Abstellkammer - TG-Stellplatz anmietbar - Kriechspeicher

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

Telefon 07252 5639640