Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Ruhig gelegen, vielseitig nutzbar in Bretten-Büchig

Objektdaten

Objekt ID FAIM-2555

Objektart Haus

Objekttyp Einfamilienhaus

Erbpacht 77,83 €

Stellplätze 3

Provision 3,57 %

Wohnfläche 280 m^2

Grundstücksfläche 708 m^2

Zimmer 10.0

Schlafzimmer 5

Badezimmer 2

Gäste WC Ja

Terrasse Ja

Balkon Ja

Baujahr 1979



Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung verbindet viel Platz, Komfort und eine durchdachte Architektur – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach. Schon beim Eintreten spüren Sie die besondere Atmosphäre: Der großzügige Eingangsbereich mit der eleganten Wendeltreppe zieht sofort die Blicke auf sich. Sie verbindet alle Ebenen – vom ausgebauten Dachgeschoss bis zum Untergeschoss – und sorgt für ein offenes Raumgefühl. Geradeaus gelangen Sie in das helle, geräumige Wohnzimmer mit beeindruckender Glasfront. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Ausblick über Büchig und haben direkten Zugang zum großen Balkon mit Markise – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Nur eine Stufe tiefer liegt das gemütliche Kaminzimmer – ein behaglicher Rückzugsort, der durch die offene Verbindung zum Wohnbereich eine fließende Raumaufteilung schafft. Die offene Küche mit angrenzendem Essbereich befindet sich auf der linken Seite des Hauses. Ein praktischer Abstellraum sorgt hier für zusätzlichen Stauraum. Über eine Glastür gelangen Sie direkt in den Garten – ideal, um Mahlzeiten nach draußen zu verlegen. Rechts vom Eingangsbereich finden Sie die Garderobe und das Gäste-WC. Der private Bereich umfasst ein großes Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch, Bidet und WC. Direkt daneben liegt das großzügige Schlafzimmer mit Balkonzugang sowie ein weiteres Zimmer, das sich als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Im Dachgeschoss befindet sich ein großes Studio mit offenem Dachstuhl und sichtbaren Holzbalken – ein beeindruckender Raum mit viel Charme und vielseitiger Nutzung. Zudem gibt es hier einen sehr großzügigen Speicher, der reichlich Platz für alles bietet, was nicht täglich gebraucht wird. Das Untergeschoss

wurde später zur vollwertigen Einliegerwohnung umgebaut – ideal für Familienangehörige, Gäste, ein Büro oder zur Vermietung. Ursprünglich befand sich hier ein Innenpool, der im Zuge des Umbaus stillgelegt wurde – eine Reaktivierung wäre bei Bedarf möglich und stellt eine attraktive Option für Wellnessliebhaber dar. Die Einliegerwohnung bietet eine eigene Küche mit großem Abstellraum und separater Waschküche. Das helle Wohnzimmer mit großer Glasfront führt direkt auf die überdachte Terrasse und in den Garten. Ein Durchgangszimmer eignet sich hervorragend als Essbereich und verbindet die Räume miteinander. Außerdem stehen ein Kinderzimmer und ein Schlafzimmer zur Verfügung – beide mit direktem Zugang zur Terrasse.

Objektlage

Dieses charmante Einfamilienhaus liegt, dank der dreißiger Zone, in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage in Büchig, einem beliebten Stadtteil von Bretten. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Gärten und netter Nachbarschaft, die zu einem naturnahen, entspannten Wohngefühl einladen. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie Bahnverbindungen sind gut erreichbar – ideal für Familien mit Kindern oder Pendler. Büchig liegt im malerischen Kraichgau – sanfte Hügel, Streuobstwiesen, Heckenlandschaften und kleine Wälder prägen die Umgebung. Teile des Gebiets gehören zum Landschaftsschutzgebiet „Brettener Kraichgau“, das mit seiner vielfältigen Kulturlandschaft viele idyllische Spazier- und Radwege bietet. Man wohnt hier quasi mitten in der Natur, ohne auf angenehmen Wohnkomfort verzichten zu müssen. Die Lage verbindet das Beste aus beiden Welten: Das ländlich-naturnahe Leben im Kraichgau mit einer intakten Dorfgemeinschaft – und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an Infrastruktur und Mobilität. Eine ideale Lage für Familien, Ruhesuchende oder alle, denen Lebensqualität, Natur und ein gutes Miteinander wichtig sind.

Ausstattung

Kamin, Gäste WC

Ausstattungsbeschreibung

Individuelle Ausstattungsmerkmale: - Einbauküche - Großzügiges, freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung - Toller Garten mit wunderschönem Ausblick - Angebauter Schuppen für Werkstatt und Gartenutensilien - Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit imposanter Glasfront und Zugang zum Balkon - Gemütliches Kaminzimmer mit offenem Kamin - Offene Küche mit angrenzendem Essbereich und Einbauküche - Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne, Dusche, Bidet und WC - Gäste-WC im Eingangsbereich - Einliegerwohnung im Untergeschoss mit separater Küche, Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern und überdachter Terrasse - Bodenbeläge: Hauptsächlich pflegeleichte Fliesen, Teppichboden im Wohnzimmer - Gas-Zentralheizung - Teilweise erneuerte Fenster mit elektrischen Rollläden - Stilvolle Wendeltreppe mit Zugang zum Dachgeschoss und Keller - Großzügiges Studiozimmer im Dachgeschoss mit offenem Dachstuhl - Sehr großer Speicherraum im Dachgeschoss (nicht ausgebaut) - Ehemaliger Innenpool im Untergeschoss (Reaktivierung möglich) - Abstellräume, Waschküche und separater Hauswirtschaftsbereich im KG

Sonstige Angaben

Besichtigung und Finanzierung: Um Ihnen den Weg zu Ihrem neuen Zuhause zu erleichtern, bieten wir eine individuelle Finanzierungsunterstützung an, die auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt ist. Wissenswertes zum

Erbbaurecht – Ihre Chance auf Eigentum zu attraktiven Konditionen Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein Erbbaurechtsobjekt – eine moderne und etablierte Form des Eigentumserwerbs. Das bedeutet: Sie erwerben das Gebäude, während das Grundstück langfristig gegen eine jährliche Erbpacht genutzt wird. Dadurch reduziert sich der Kaufpreis erheblich im Vergleich zu klassischen Immobilien – eine besonders interessante Option in gefragten Lagen. Das Erbbaurecht ist gesetzlich umfassend geregelt und bietet Ihnen langfristige Sicherheit. Es wird im Grundbuch eingetragen und ist voll vererb- und veräußerbar – Sie genießen also nahezu dieselben Rechte wie bei einem Grundstückskauf. Viele Käufer schätzen am Erbbaurecht die Möglichkeit, in bester Lage Eigentum zu erwerben – ohne die hohe Einmalbelastung für das Grundstück. Eine durchdachte und sichere Lösung für Menschen, die nachhaltig in Wohneigentum investieren möchten. Vereinbaren Sie jetzt einen Termin und erleben Sie das Potenzial dieses Hauses bei einer Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre Ansprechpartnerin: Frau Anna Gubonina

AnsprechparJan-Raven Bastian
tner
Email jan-raven.bastian@fahnster-immo.de
Telefon 07252 5639640





