

Stilvolle Architektenwohnung im historischen Gebäude in Bretten

Objektdaten

Objekt ID 2601

Objektart Wohnung

Objekttyp Etagenwohnung

Kaufpreis 369.000,00 €

Stellplätze 2

Provision 3,57 %

Wohnfläche 104.25 m²

Zimmer 3.0

Balkon Ja

Baujahr 1998



Objektbeschreibung

In begehrter Lage von Bretten präsentiert sich diese lichtdurchflutete, moderne Dachgeschosswohnung in einem stilvollen Architektengebäude, das geschickt Tradition und zeitgemäßen Wohnkomfort vereint. Die Liegenschaft wurde in einem architektonischen Stil entworfen, der bewusst an klassische Bauweise erinnert – und genau das macht ihren besonderen Reiz aus. Hinter der liebevoll erhaltenen Fassade verbirgt sich jedoch ein technisch modernisiertes und energetisch optimiertes Wohnhaus, das sowohl in puncto Ausstattung als auch Effizienz hohen Ansprüchen gerecht wird. Das gesamte Gebäude wurde umfassend modernisiert und befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Eine aktuelle Dachsanierung, moderne Elektroinstallationen sowie hochwertige neue Dachflächenfenster (mit neuen Außenjalousien, die ferngesteuert sind) sorgen nicht nur für ein angenehmes Wohnklima, sondern auch für niedrige Energieverbräuche. Die neue Isolierung trägt zusätzlich zur Energieeffizienz bei und schafft eine behagliche Atmosphäre zu jeder Jahreszeit. Sie betreten die Wohnung über einen separaten Treppenaufgang, der Ihnen ein Höchstmaß an Privatsphäre bietet. Oben angekommen, empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit beeindruckender Raumhöhe – ein erster Hinweis auf die Großzügigkeit und das offene Wohngefühl, das Sie hier erwartet. Gleich zur linken Seite befindet sich das großzügige Badezimmer. Durch seine kluge Aufteilung entsteht ein Raum, der nicht nur viel Platz bietet, sondern auch funktional und ästhetisch überzeugt – hier lässt es sich komfortabel in den Tag starten. Im Anschluss daran gelangen Sie zu zwei hellen Schlafzimmern, die durch ihre klare Linienführung und angenehme Proportionen vielseitig nutzbar sind – ob als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Weiter führt Sie der Weg in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der das Herzstück der Wohnung bildet. Dank der großen Fensterfronten und den hohen Decken ist dieser Raum besonders lichtdurchflutet und strahlt eine außergewöhnliche Offenheit und Wärme aus.

Von hier aus haben Sie Zugang zum Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Die moderne Küche mit Einbauküche befindet sich dezent abgetrennt – offen zugänglich, aber angenehm eigenständig. Sie ist funktional durchdacht und hochwertig ausgestattet, ideal für alle, die gern kochen und dennoch am Leben im Wohnraum teilhaben möchten. Nicht nur die Wohnung selbst, sondern auch die gepflegten Gemeinschaftsflächen unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck des Hauses. Ein großzügiger Kellerraum steht Ihnen zur Verfügung, ebenso wie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum, der bequem erreichbar ist und ausreichend Platz bietet. Zusätzlich ist ein Stellplatz im Angebot enthalten sowie ein zusätzlicher Garagenstellplatz .

Objektlage

Diese Lage bietet eine herausragende Kombination aus Ruhe, kulinarischer Qualität, kulturellem Umfeld und exzellenter Verkehrsanbindung – ein äußerst wertvolles Gesamtpaket für ein Mehrfamilienhaus. Die Wohnung befindet sich rückseitig zur Straße am Rande der historischen Altstadt mit einer maximal erlaubten Geschwindigkeit von 30 km/h, was auf eine ruhige, verkehrsberuhigte Wohnstraße hinweist. Aufgrund der zentralen Lage findet man in fußläufiger Umgebung eine Metzgerei, mehrere Gaststätten, Bäckereien, Apotheken, Drogeriemärkte, Supermärkte, die Post und Buchhandlungen. Die Altstadt von Bretten, unweit der Immobilie, ist historisch gewachsen mit bedeutenden Sehenswürdigkeiten: dem Marktplatz mit spätmittelalterlichem Ursprung, dem Melanchthonhaus, dem Stadtmuseum im Schweizer Hof und dem Schutzengelmuseum – Zeugen der reichen Stadtgeschichte . All das verleiht der Lage einen kulturellen und geschichtlichen Tiefgang.

Ausstattungsbeschreibung

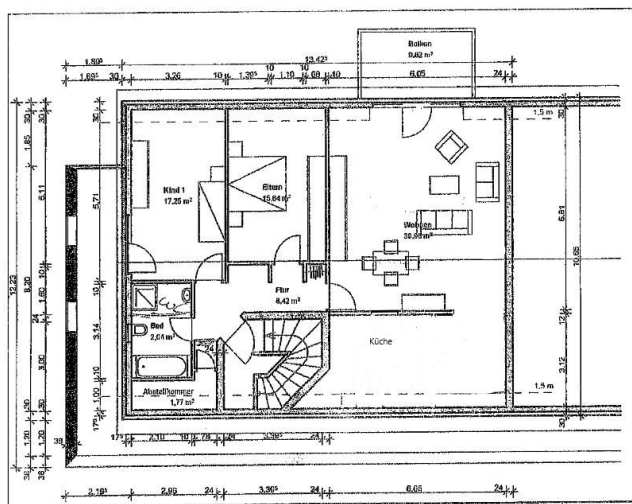
- Moderne helle Wohnung mit architektonischen Charme - Lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon - Offene Küche mit Einbauküche - Badezimmer mit Dusche und WC - Bodenbelag: pflegeleichte Fliesen - Gas-Zentralheizung - Neue Dachflächenfenster (mit neuen Außenjalousien, die ferngesteuert sind) - ein Balkon und ein zusätzlicher Laubengang für mehr Freiraum im Freien - Wohnungseingangstür aus Glas - Dach neu saniert in 2025 - Zentraler Schaltschrank und moderne Elektrik - Keller + gemeinschaftlicher Fahrradraum - Stellplatz und zusätzlicher Tiefgaragenstellplatz - Klimaanlage im Schlafzimmer - separater Eingangsbereich vor der Wohnungseingangstür für mehr Privatssphäre

Ansprechpar Anna Gubonina

tner

Email anna.gubonina@fahnster-immo.de

Telefon 07252 5639640



Grundriss DG, WE02



Endenergieverbrauch

88,0 kWh/(m²a)

