Exklusives Wohngefühl: High-End-Wohnung kernsaniert in erstklassiger Lage

Objektdaten

Objekt ID FAIM-2582

Objektart Wohnung

Objekttyp Etagenwohnung

Kaufpreis 529.000,00 €

Stellplätze Ja

Provision 3,57 %

Wohnfläche 110 m^2

Zimmer 2.0

Schlafzimmer Ja

Badezimmer Ja

Balkon Ja

Baujahr 2025



Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie ein Penthouse, das wohnen auf höchstem Niveau verspricht. Bereits beim Betreten des Gebäudes zeigt sich der besondere Charakter dieser Immobilie: Eine elegante Treppe mit hochwertigem Echtholzparkett führt Sie in das Obergeschoss, wo sich der private Zugang zur Wohnung befindet. Hinter der Eingangstür empfängt Sie ein stilvoller Treppenaufgang mit integrierter Garderobe und moderner LED-Beleuchtung, der Ihnen einen ersten Eindruck der exklusiven Ausstattung vermittelt. In der Wohnung angekommen, öffnet sich ein großzügiger und lichtdurchfluteter Wohnbereich, der mit seiner offenen Gestaltung vielfältige Möglichkeiten bietet. Hier finden eine moderne Wohnküche, ein Essbereich und ein stilvolles Wohnzimmer harmonisch Platz und Gemütlichkeit. Dank der baulichen Vorbereitung besteht zudem die Möglichkeit, einen Kamin zu installieren, der dem Raum zusätzliche Behaglichkeit und Eleganz verleiht. Die breite Glasfront sorgt nicht nur für außergewöhnlich viel Tageslicht, sondern gewährt auch direkten Zugang zum weitläufigen Balkon. Dieser bietet einen traumhaften Blick über die Dächer von Bretten, lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und verfügt über einen teilweise überdachten Bereich, der Ihnen auch bei Regen Schutz bietet. Linker Hand befindet sich das großzügige Schlafzimmer, das durch seine ruhige Lage und den angrenzenden begehbaren Kleiderschrank beeindruckt. Der Kleiderschrank ist mit moderner LED-Beleuchtung ausgestattet und schafft einen luxuriösen Ankleidebereich, der höchsten Ansprüchen gerecht wird. In der Mitte der Wohnung steht Ihnen ein praktischer Abstellraum zur Verfügung, der wertvollen Stauraum bietet. Rechter Hand liegt das hochwertig ausgestattete Badezimmer, das mit stilvollen LED-Lichtelementen, einer begehbaren mordernen Regendusche ein elegantes Ambiente schafft. Zur Wohnung gehört außerdem ein großer, neu isolierter Speicher, der Ihnen zusätzliche flexible Nutzfläche eröffnet. Ein Warm- und Kaltwasseranschluss ist hier bereits vorhanden und ermöglicht vielfältige Nutzungs- und Ausbaumöglichkeiten. Technisch befindet sich das Penthouse auf dem neuesten Stand. 3-fach verglaste Fenster, dimmbare Lichtkonzepte, Klimaanlage, LAN-

Verkabelung, Dolby-Digital-Vorbereitung, elektrisch steuerbare Rollläden und eine Fußbodenheizung auf der gesamten Wohnfläche sorgen für höchsten Wohnkomfort. Sämtliche Elemente lassen sich bequem über ein modernes Smarthome-System steuern. Eine Video-Sprechanlage sorgt dabei für zusätzliche Sicherheit. Die Elektrik wurde im Jahr 2025 vollständig erneuert, die Heizungsrohre 2024 installiert, und eine effiziente Außendämmung ist ebenfalls vorhanden. Das Dach wurde ebenfalls neu gemacht. Zur Wohnung gehört darüber hinaus ein außergewöhnlich großer Kellerraum, der weitere Abstellmöglichkeiten bietet. Zusätzlich besteht die Option zur Installation einer Photovoltaikanlage sowie einer Wärmepumpe, sodass die die Wohnung auch energetisch langfristig zukunftssicher ist.

Objektlage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrten, zentral gelegenen Wohnlagen der historischen Melanchthonstadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus städtischem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre aus. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die charmante Altstadt mit ihren Cafés, Restaurants, kleinen Boutiquen und sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte liegen ebenso in unmittelbarer Nähe wie Schulen und Kindergärten, was die Lage besonders attraktiv für Paare und Familien macht. Auch kulturell hat Bretten einiges zu bieten: Regelmäßige Veranstaltungen, historische Sehenswürdigkeiten und weitläufige Spazierwege verleihen der Stadt ihren besonderen Charakter. Die nahen Grünflächen und Parks bieten ideale Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür. Pendler profitieren von der hervorragenden Verkehrsanbindung. Der Bahnhof ist schnell erreichbar und bietet direkte Verbindungen in Richtung Karlsruhe, Stuttgart und Heidelberg. Über die Bundesstraßen und nahegelegenen Autobahnanschlüsse gelangt man ebenso komfortabel in die umliegenden Städte der Region. Trotz der zentralen Lage bietet die Hirschstraße ein ruhiges, angenehmes Wohnumfeld – perfekt für alle, die urbanes Leben und Entspannung miteinander verbinden möchten.

Ausstattung

Abstellraum, Klimatisiert

Ausstattungsbeschreibung

- Eleganter Zugang über Treppe mit hochwertigem Echtholzparkett - Stilvoller Eingangsbereich mit Garderobe und moderner LED-Beleuchtung - Großzügiger, offener Wohnbereich mit Platz für Küche, Essen und Wohnen - Kaminvorbereitung für einen optionalen Kamin - Breite Glasfront mit Zugang zum weitläufigen Balkon - Teilweise überdachter Balkon mit Blick über die Dächer Brettens - Großes Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank mit LED-Beleuchtung - Moderne Badezimmerausstattung mit begehbarer Dusche und stilvollen LED-Elementen - Praktischer Abstellraum im Wohnbereich - Großer, neu isolierter Speicher mit Warm- und Kaltwasseranschluss - Dreifach verglaste Fenster für optimale Wärme- und Schalldämmung - Elektrisch steuerbare Rollläden - Fußbodenheizung auf der gesamten Wohnfläche - Smarthome-Steuerung - Dimmbare Beleuchtung (Dimmlighting) - Klimaanlage für optimalen Wohnkomfort - LAN-Verkabelung in der gesamten Wohnung - Dolby-Digital-Vorbereitung für ein hochwertiges Sounderlebnis - Moderne Video-Sprechanlage - Großer Kellerraum mit viel zusätzlichem Stauraum - Elektrik vollständig erneuert (2025) - Neue Heizungsrohre (2024) - Effiziente Außendämmung - Neu eingedecktes Dach inkl. Neuerrichtung Flachdach - Option für Photovoltaikanlage und

Wärmepumpe - Stellplatz vor dem Haus

AnsprechparAnna Gubonina
tner
Email anna.gubonina@fahnster-immo.de
Telefon 07252 5639640



