Bretten

# Begehrte Wohnlage: Charmantes Einfamilienhaus mit weitläufigem Grundstück

***Property ID: 23204058***

**PURCHASE PRICE:** 629.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 260 $m^2$ • **ROOMS:** 9 • **LAND AREA:** 1.070 $m^2$

Property ID: 23204058 - 75015 Bretten


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 23204058 - 75015 Bretten**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 23204058 |
| Living Space | ca. 260 m² |
| Available from | According to the arrangement |
| Rooms | 9 |
| Bathrooms | 3 |
| Year of construction | 1975 |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 629.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 0 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony |

**Property ID: 23204058 - 75015 Bretten**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | PELLET |
| Energy certificate valid until | 19.03.2033 |
| Power Source | Pellet-Fuelled |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 190.70 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | F |

**Property ID: 23204058 - 75015 Bretten**

# The property

Property ID: 23204058 - 75015 Bretten

# The property

**Property ID: 23204058 - 75015 Bretten**

# The property

Property ID: 23204058 - 75015 Bretten

# The property

Property ID: 23204058 - 75015 Bretten

# The property

**Property ID: 23204058 - 75015 Bretten**

# The property

**Property ID: 23204058 - 75015 Bretten**

# The property

**Property ID: 23204058 - 75015 Bretten**

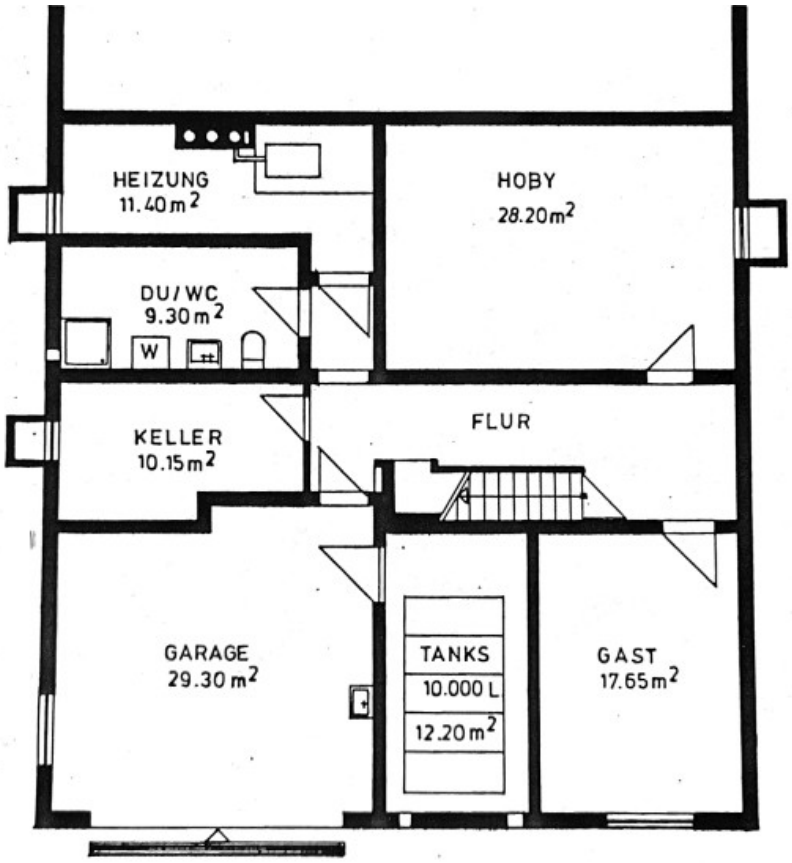
# The property

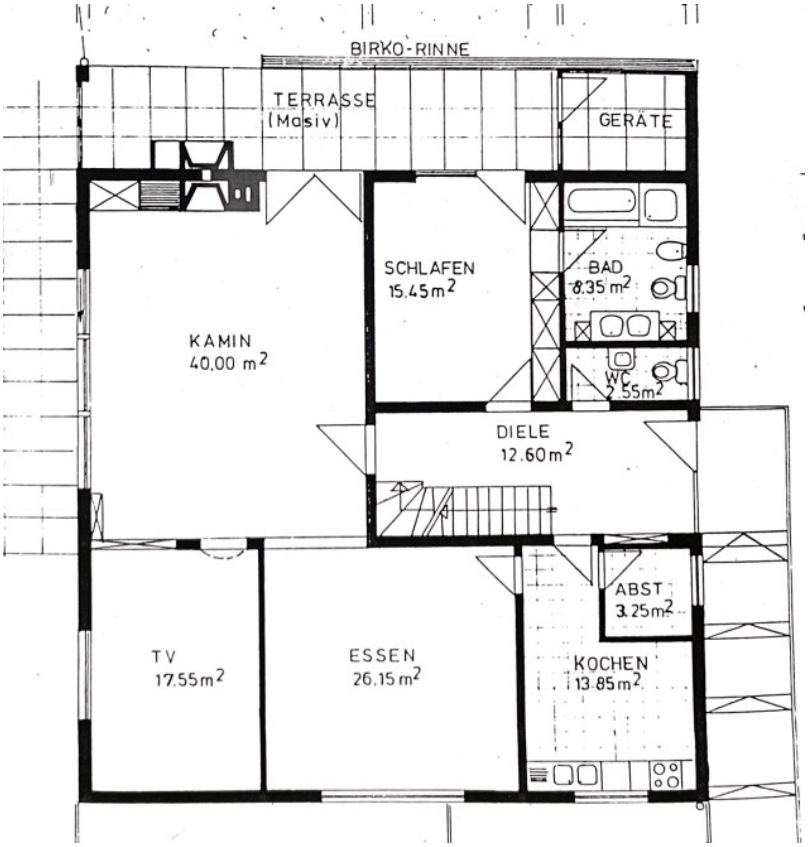
**Property ID: 23204058 - 75015 Bretten**

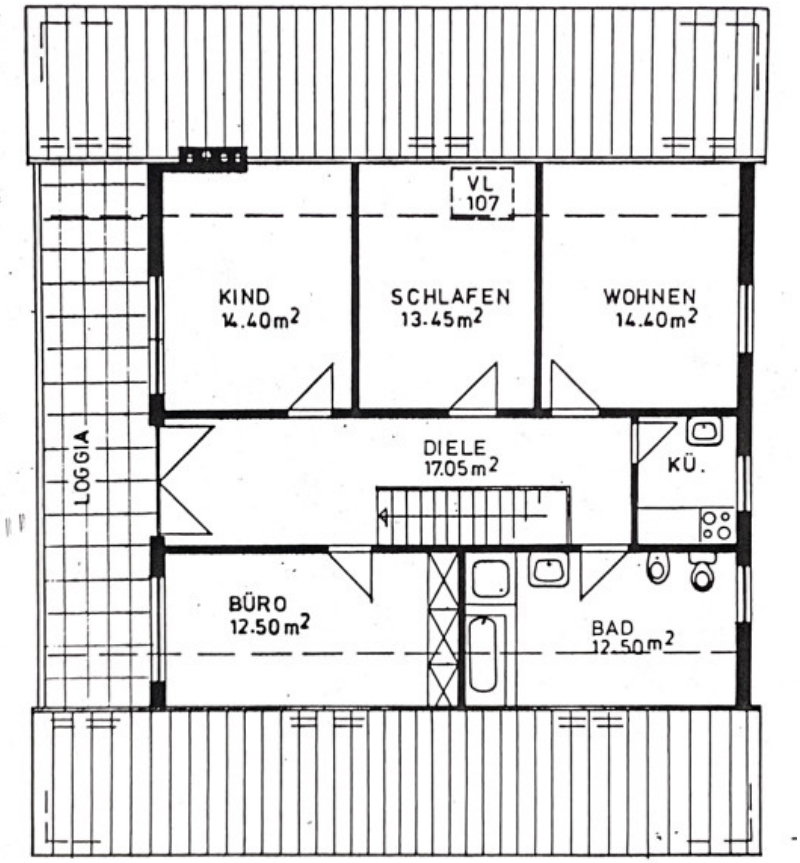
# The property

Property ID: 23204058 - 75015 Bretten

# Floor plans




BIRKO-RINNE
TERRASSE
(Masiv)
GERÄTE
SCHLAFEN
15.45m²
BAD
8.35 m²
KAMIN
40.00 m²
WC
2.55m²
DIELE
12.60m²
ABST
3.25m²
TV
17.55m²
ESSEN
26.15 m²
KOCHEN
13.85m²




This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 23204058 - 75015 Bretten**

# A first impression

Die zum Kauf angebotene Immobilie befindet sich in Bretten und ist ein freistehendes Einfamilienhaus. Das Haus wurde im Jahr 1975 in Massivbauweise erbaut und ist voll unterkellert. Das außergewöhnliche Traumhaus ist mit sehr viel Liebe zum Detail erbaut worden und steht auf einem ca. 1070 m² großen sonnigen Grundstück in brettener Toplage. Über eine Gesamtfläche von ca. 260 m² erstreckt sich das Wohnhaus über 3 Geschosse und bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss erreicht man über die Diele im Eingangsbereich das Schlafzimmer, das Gäste WC, das Wohnzimmer und die Küche. Das Elternschlafzimmer verfügt über ein separates Badezimmer, welches ausschließlich über dieses begehbar ist. Des Weiteren gelangt man durch das Schlafzimmer in den schönen, hellen Wintergarten.  Der große Ess- und Wohnbereich ist offen gestaltet und wirkt durch die vielen Fenster sehr hell und freundlich. In den kälteren Jahreszeiten lädt ein Kamin zum gemeinsamen Verweilen ein.  Im Dachgeschoss befinden sich 4 nahezu identisch große Zimmer, welche sich ideal als Kinderzimmer oder Büro nutzen lassen. Da eine Küche und ein Badezimmer vorhanden sind, könnte man diesen Bereich allerdings auch separat nutzen. Im Obergeschoss befindet sich zudem eine ca. 20 m² große Loggia.  Im Kellergeschoss befinden sich die Haustechnik, ein Vorratsraum, ein Hobbyraum, ein Badezimmer/Waschküche, ein Gästezimmer und eine große Garage. Im Außenbereich punktet die Immobilie mit einem gepflegten und großzügigen Garten mit Obstbäumen, der Platz zum Entspannen und Spielen bietet. Das Grundstück bietet außerdem Platz für 2 Außenparkplätze. Insgesamt ist dieses Einfamilienhaus ein sehr attraktives Angebot für Familien oder Menschen, die viel Platz und Ruhe suchen. Die gute Ausstattung und der gepflegte Zustand des Hauses machen es zu einem idealen Wohnobjekt, in das man sofort einziehen kann. Sofern diese Immobilie Ihr Interesse geweckt hat, freuen wir uns von Ihnen zu hören!

**Property ID: 23204058 - 75015 Bretten**

# Details of amenities

- freistehendes Massivhaus, Baujahr 1975, gepflegt
- hohe Räume, hell und lichtdurchflutet
- 9 Zimmer
- 3 Badezimmer
- Kamin
- Böden: Parkett, Fließen
- Gäste WC
- Garage
- Pelletheizung
- gepflegter und großzügiger Garten mit Obstbäumen

**Property ID: 23204058 - 75015 Bretten**

# All about the location

Diese Immobilie befindet sich in bester Wohnlage in Bretten. Das Anwesen befindet sich am Ende einer Sackgasse und ist dadurch sehr verkehrsberuhigt und familienfreundlich. Die Verkehrsanbindung ist ideal, nahe der B 35,B 293, B 294. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Anbindung an den ÖPNV. Ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar sind eine Grundschule und alle weiterführenden Schulen. Insgesamt bietet Bretten eine hohe Lebensqualität mit einem breiten Angebot an kulturellen und sportlichen Aktivitäten sowie einer guten Infrastruktur und einer schönen Umgebung.

**Property ID: 23204058 - 75015 Bretten**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 190.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:  Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 23204058 - 75015 Bretten**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Milan Vasic

Kaiserstraße 35 a  Bruchsal
E-Mail: bruchsal@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com