

Bretten

# Begehrte Wohnlage: Charmantes Einfamilienhaus mit weitläufigem Grundstück

????????? ??????????: 23204058



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 629.000 EUR • ??????????: ca. 260 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ??????? ????: 1.070 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23204058 - 75015 Bretten

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23204058 - 75015 Bretten

?? ??? ??????

???????? ??????????	23204058	????? ???????	629.000 EUR
????????????	ca. 260 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????????? ???	????????? ?? ??	????????????	????????????????
?????????	9	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	3	?????????	????????
????? ?????????????	1975	????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		????????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

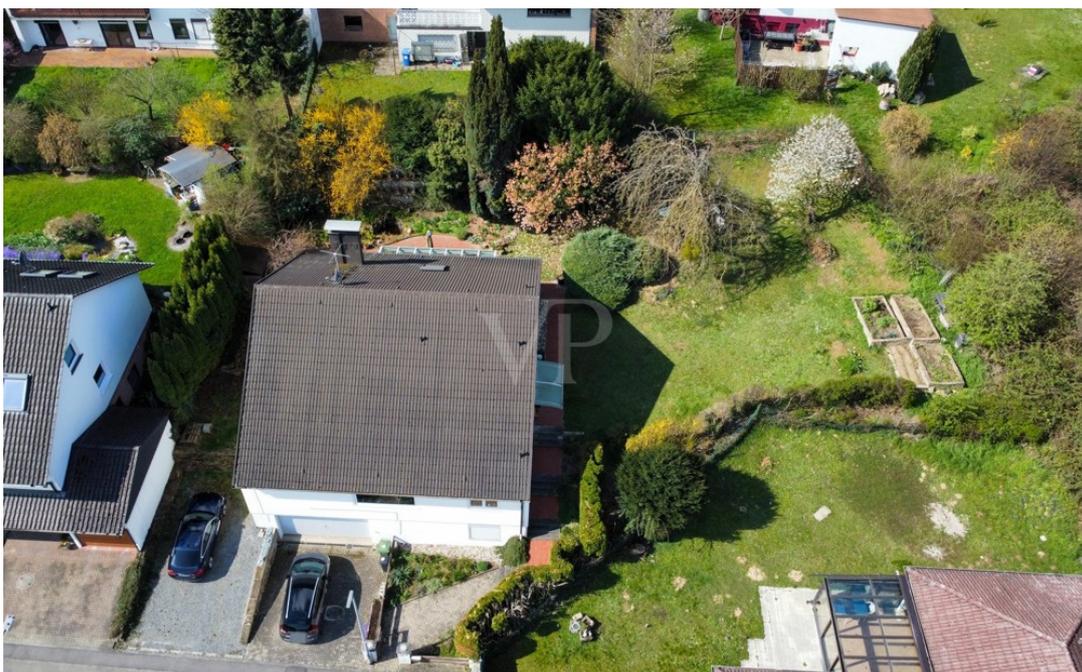
???????? ??????????: 23204058 - 75015 Bretten

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	PELLET	????????? ??????? ??????????????	190.70 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????? ?????????????????? ????????? ???	19.03.2033	????????????? ???????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 23204058 - 75015 Bretten

?? ?????????



???????? ??????????: 23204058 - 75015 Bretten

?? ?????????



???????? ??????????: 23204058 - 75015 Bretten

?? ?????????



???????? ??????????: 23204058 - 75015 Bretten

?? ?????????



???????? ??????????: 23204058 - 75015 Bretten

?? ?????????



???????? ??????????: 23204058 - 75015 Bretten

?? ?????????



???????? ??????????: 23204058 - 75015 Bretten

?? ?????????



???????? ??????????: 23204058 - 75015 Bretten

?? ?????????



???????? ?????????: 23204058 - 75015 Bretten

?? ?????????

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

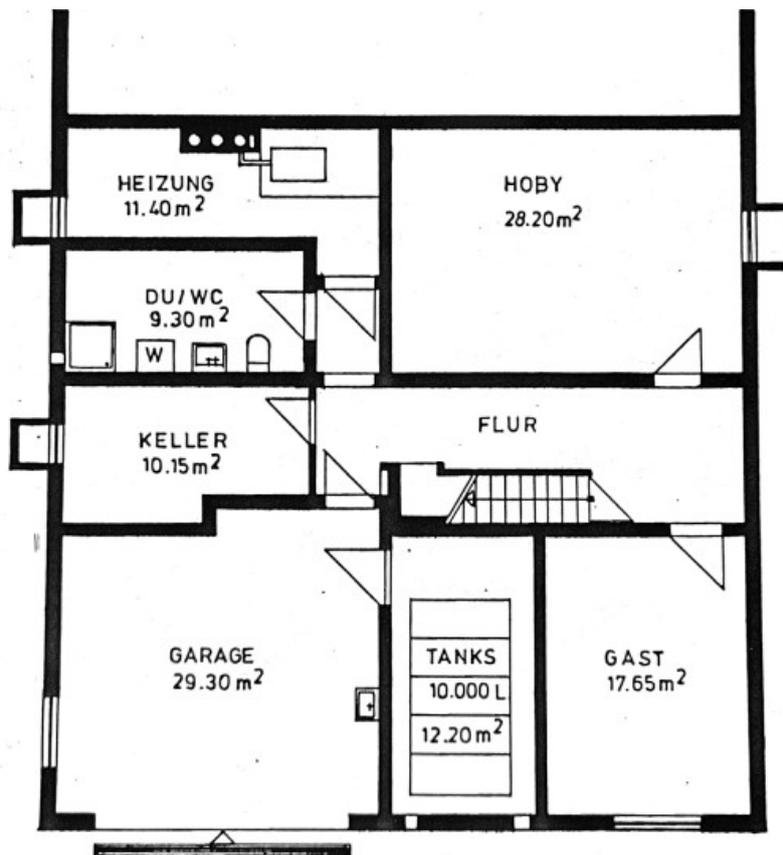
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

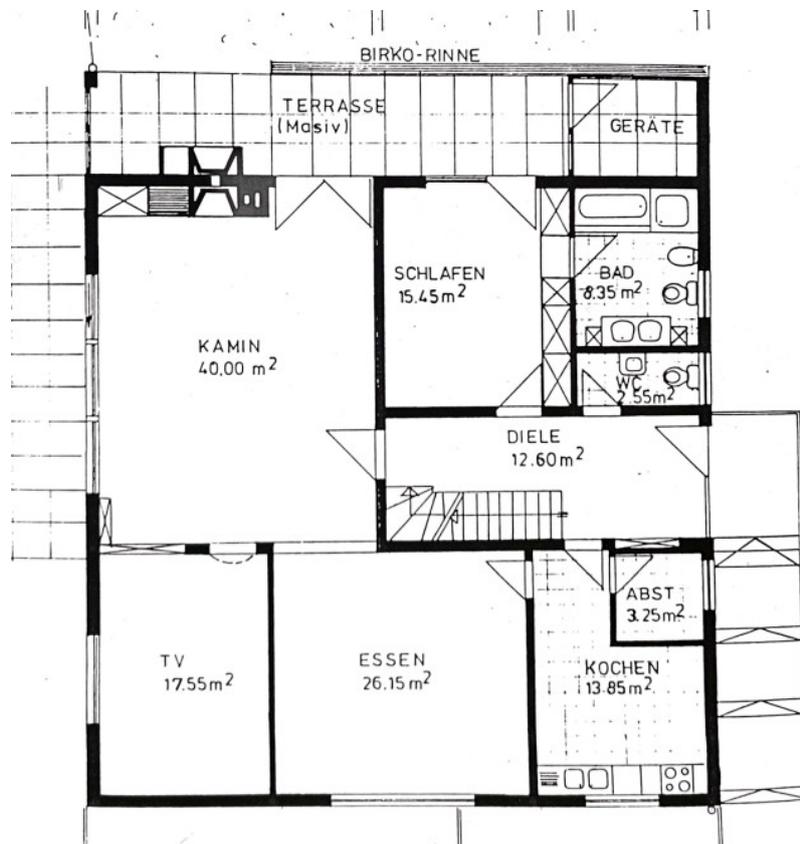
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

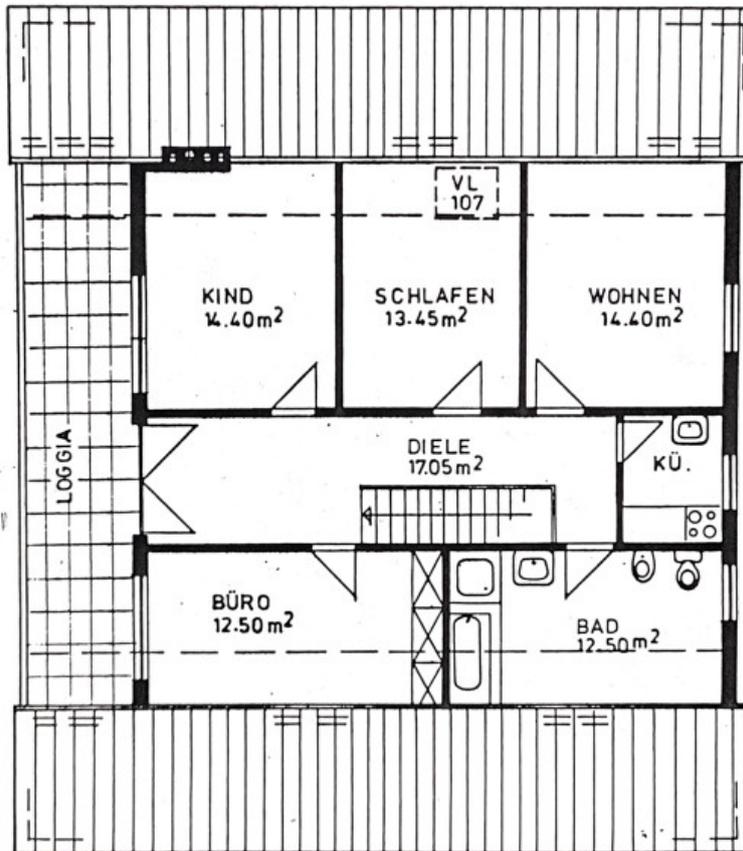
[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

???????? ??????????: 23204058 - 75015 Bretten

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ????????: 23204058 - 75015 Bretten

??? ?????? ???????????

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 m<sup>2</sup> großen sonnigen Grundstück in brettener Toplage. Über eine Gesamtfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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!

???????? ??????????: 23204058 - 75015 Bretten

????????????????? ??? ???? ?????

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

???????? ??????????: 23204058 - 75015 Bretten

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ????????: 23204058 - 75015 Bretten

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 190.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 23204058 - 75015 Bretten

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Milan Vasic

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)