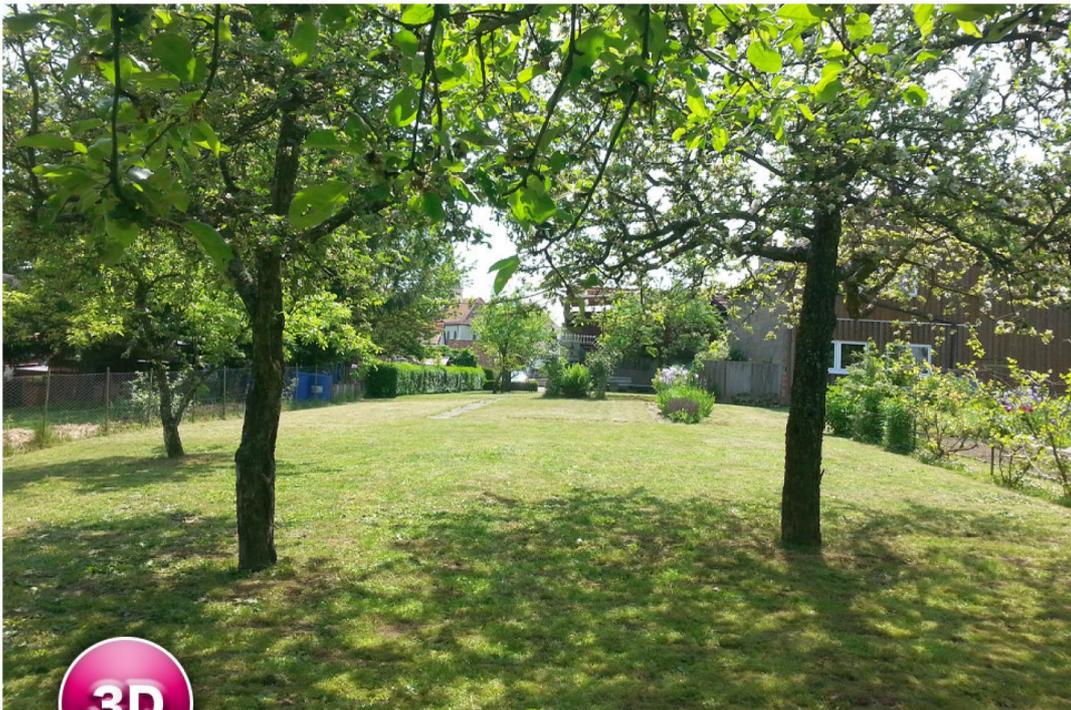


# Herrliches Grundstück mit Einfamilienwohnhaus und Wirtschaftsgebäude

75015 Bretten, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 323012



**Pfisterer & Gerber**  
Immobilien

Wohnfläche ca.: **130 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **295.000 EUR**



## Herrliches Grundstück mit Einfamilienwohnhaus und Wirtschaftsgebäude

Objekt ID	323012
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	75015 Bretten
Wohnfläche ca.	130 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	621 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1932
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon/Terrasse Ost, Dusche, Fliesenboden, Garage, Kabel-/Sat-TV, Laminatboden, Massivbauweise, Satteldach, Teilunterkellert, Teppichboden, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. 19 % Mehrwertsteuer
Kaufpreis	295.000 EUR



## Objektbeschreibung

Dieses Immobilienangebot umfasst ein Wohnhaus mit Werkstatt, Garage, Schopf und Garten in Ortsrandlage. Die Bebauung des Grundstücks mit einem zweiten Wohnhaus ist möglich.

Das im Jahr 1932 errichtete Wohnhaus wurde in mehreren Etappen ausgebaut und erweitert. Dabei entstand u.a. ein Anbau mit einem Schlafzimmer und Dachterrasse, einer Werkstatt sowie einer Garage. Heute bietet das teilunterkellerte Gebäude fünf Zimmer, zwei Bäder, Küche und eine Waschküche.

Der überdachte Hauseingang befindet sich im Innenhof, welcher gleichzeitig Zugang zum Anbau, der Werkstatt sowie der Garage bietet. Das im Jahr 1980 zuletzt renovierte Wohnhaus besteht im Erdgeschoss aus einer Küche mit Essecke und kleiner Abstellkammer sowie einem Wohnzimmer. Über vier Stufen erreicht man den auf Hofniveau liegenden Anbau. Hier befindet sich ein Badezimmer mit Dusche, WC und Handwaschbecken sowie die Waschküche.

Das Obergeschoss bietet vier Zimmer und ein Badezimmer, mehrere dieser Räume sind Durchgangszimmer. An das mit ca. 20 m<sup>2</sup> größte Schlafzimmer grenzt eine Dachterrasse mit schönem Ausblick.

Das Untergeschoss teilt sich auf in einen gefliesten Lager- und Abstellraum sowie den Heizraum.

Der Innenhof bietet Platz für mehrere Fahrzeuge, gleichzeitig bildet er die Zufahrt zur Garage (ca. 3 x 5 Meter). An diese schließt sich ein ca. 20 m<sup>2</sup> großer Abstellraum an, der z.Zt. als Werkstatt genutzt wird. Durch diesen gelangt man in den Schopf, der sich in nördlicher Richtung an das Wohnhaus anschließt. Sie ist zum Garten hin geöffnet und bietet mit einer Grundfläche von über 50 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Gerätschaften, Brennholz oder weitere Fahrzeuge (Durchfahrts Höhe: ca. 185 cm). Der ideale Ort um die Gartenparty zu feiern, geschützt vor Sonne und Regen.

Das obere Stockwerk des Schopfes ist über eine Holzterrasse begehbar und bietet weiteren Stauraum.

Bitte fordern Sie für weitere Informationen unser detailliertes Exposé an und nutzen den virtuellen 3D-Rundgang.

## Ausstattung

### Ausstattung

- Öl-Zentralheizung (Baujahr 2001 / Brenner neuwertig)
- überwiegend isolierverglaste Kunststofffenster (Baujahr ca. 1977), teilweise Holzfenster
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Teppichboden
- Wandbeläge: Tapeten, Raufaser, Fliesen, Holzverkleidung
- Wassertanks mit Pumpe zur Regenwassernutzung
- Sat-TV und Kabelanschluss vorhanden
- Gasanschluss möglich

## Sonstiges

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir nur ein komplettes Exposé zusenden können, wenn Sie uns Ihre



vollständige Anschrift und Ihre Kontaktdaten nennen. Über unser Exposé kommen wir unserer Aufklärungspflicht zum Widerrufsrecht und den Datenschutzbestimmungen nach. Selbstverständlich fällt weiterhin erst dann eine Maklercourtage an, wenn Sie durch unsere Dienstleistungen einen notariellen Kaufvertrag unterzeichnet haben.

#### Courtage:

Die Courtage in Höhe von 3,57 % inklusive 19 % gesetzlicher Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis, ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig und vom Käufer an Pfisterer & Gerber Immobilien zu zahlen, die hierdurch einen unmittelbaren Zahlungsanspruch erhält. Der vermittelnden Firma steht insoweit ein unmittelbarer Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Angaben, die uns von dem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

#### Ihre Immobiliensuche:

Gerne unterstützen wir Sie aktiv bei Ihrer Immobiliensuche. Auf unseren Internetseiten: [www.pfisterer-gerber.de](http://www.pfisterer-gerber.de) haben Sie die Möglichkeit Ihr Suchprofil - Ihren Immobilienwunsch - anzugeben. Sobald wir eine passende Immobilie anbieten können, melden wir uns umgehend bei Ihnen.

#### Kostenlose Wertermittlung:

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zur erfolgreichen Vermittlung zur Verfügung.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	08.10.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1932
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	374,50 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H

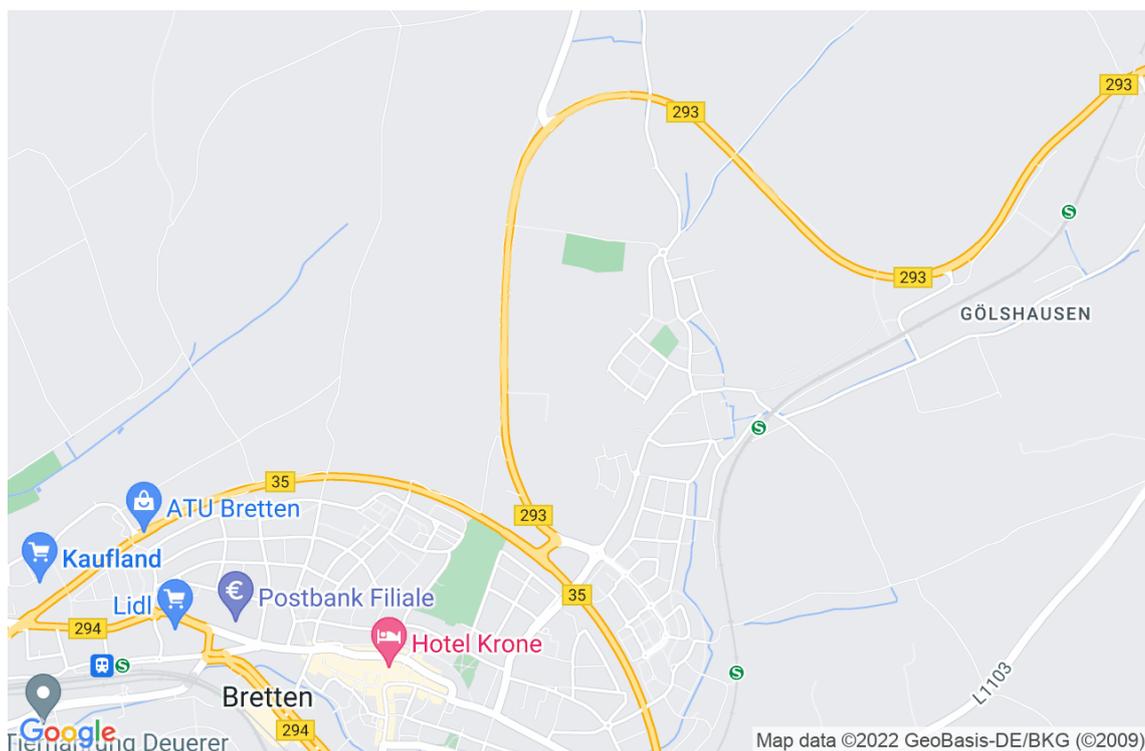


## Lage

Bauerbach ist Stadtteil der großen Kreisstadt Bretten und liegt ca. 5 km nordöstlich vom Zentrum entfernt. Der Anschluss an das Netz des ÖPNV erfolgt über die Stadtbahnlinie S4. Der Ortsteil verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule. Sportanlagen sowie ein reges Vereinsleben sind vorhanden.

Bretten mit seinen rund 28.000 Einwohnern ist ein aufstrebendes Mittelzentrum zwischen den Oberzentren Karlsruhe, Pforzheim, Stuttgart und Heilbronn. Es bestehen ideale Verkehrsverbindungen zu den Autobahnen A5, A8 und A6 (maximal 25 km). Durch die Anbindung an des Stadtbahnnetz des Landkreises Karlsruhe (S4) und die Bundesstraße B 293 (Karlsruhe - Heilbronn) ist Bretten bestens erreichbar.

Sämtliche Schulen, Kindergärten und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vor Ort. Bretten bietet drei Gymnasien, eine Realschule sowie Grund- und Hauptschulen und die komplette Infrastruktur, wie ein neues Krankenhaus, Spaß- und Hallenbad, Einkaufszentren und verschiedene, attraktive Kultur- und Freizeitmöglichkeiten.





Startbild



Eingangsbereich / Innenhof



Schopfen und Garten



Gartenblick vom Grundstücksende



Küche / Essbereich



Wohnzimmer





Schlafzimmer 1 im Obergeschoss



Badezimmer im Obergeschoss



Schlafzimmer mit Terrasse im Obergeschoss



Waschküche



Werkstatt

„Wir sind Ihre regionalen Experten vor Ort. Als von Banken oder Filialisten unabhängiger Makler kennen wir unseren Immobilienmarkt wie kein anderer! Bei uns ist Ihre Immobilie in besten Händen.“

*einfach direkt anrufen!*

**07251.981 651-3**

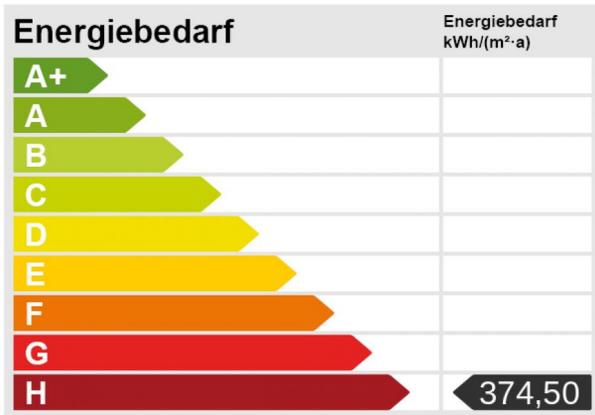
Felix Willenborg  
gepr. Immobilienbewerter für Wohnimmobilien (PMA)

Pfisterer & Gerber Immobilien

ivd

Ihr Ansprechpartner





Energieskala



## Grundriss

### Grundriss Keller



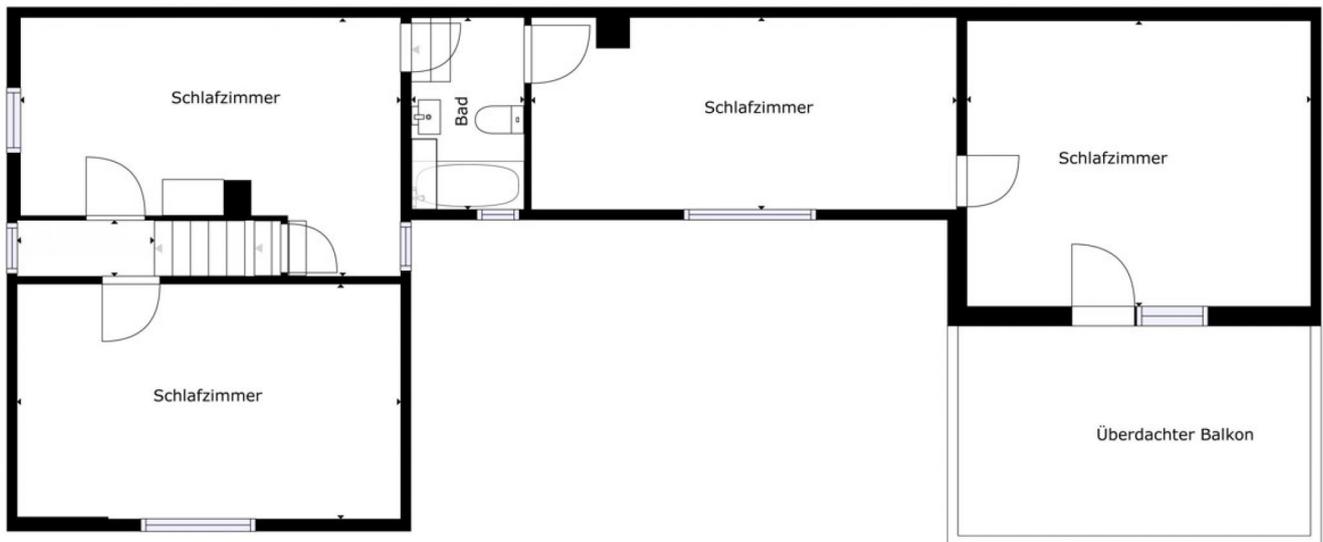
## Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss

Grundriss Obergeschoss



 **Matterport**

