

Immo-ID: 110191
Anbieter-Objekt-ID: StS-13909

1-2 FH mit großem Garten + separates Baugrundstück



Preis/Kauf:
350.000,00 €

Wohnfläche:
133 m²

Anzahl Zimmer:
5,5

Grundstücksfläche:
780 m²

Courtage/Kaution:
Courtage 3,57 % incl. MwSt.

Anbieter:
bks Finanz Vermittlung AG
Herr Paul Scherf
Südring 1
75031 Eppingen
Telefon: 0171-7162995
Telefax: 0721 381 340-34
p.scherf@bks-finanz.de

Ort:
75015 Bretten / Gölshausen

Beschreibung:
Wohnen mit Freunden/ Familie in ruhiger, familienfreundlicher Lage von Gölshausen

Sie möchten in der Nähe ihrer Familie/ Freunde wohnen, legen dennoch Wert auf die eigenen 4 Wände und den eigenen Garten, dann haben wir genau das Richtige für Sie:

1-2 Familienhaus mit großem Garten in leichter Hanglage + separates Baugrundstück mit Scheune (311 m²)

Die Grundstückgröße von 780 m² setzt sich zusammen aus 449 m² Grundstück Haus + 20 m² Verkehrsfläche (Weganteil für den hinteren Gartenzugang) + 311 m² Baugrundstück mit Scheune.

Haus:
Aufteilung:
Untergeschoss:
- von der Straßenseite ebenerdiger Hauseingang
- nur Nutzfläche
- großer Hauswirtschaftsraum
- Heizungs- und Technikraum
- Gewölbekeller, bestens geeignet zur Lagerung von Obst, Gemüse und Wein

1.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110191

Anbieter-Objekt-ID: StS-13909



Beschreibung (Forts.):

Wohnebene:

- ca. 66 m² Wohnfläche
- Wohnzimmer mit ebenerdigen Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Esszimmer
- kleines Zimmer mit Zugang zur bodengleichen Dusche, hier wäre eine Zusammenlegung zu einem großen Badezimmer sinnvoll
- Küche
- von der Küche Zugang zum separaten WC

2. Wohnebene/ Obergeschoss:

- ca. 67 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer, 1 davon mit Zugang zum großen, überdachten Balkon (24 m²) mit Blick ins Grüne
- vom Balkon führt eine Treppe direkt in den Garten
- Küche
- von der Küche Zugang zum separaten WC

Dachboden:

- nicht ausgebaut
- Staufläche

Der großen Garten in leichter Hanglage ist komplett eingezäunt und mit einer pflegeleichten Rasenfläche angelegt. Er bietet viel Platz zum Spielen, Genießen, Gärtnern... gestalten Sie sich Ihr individuelles Gartenparadies. Ein Gartenhaus im hinteren Gartenteil bietet Platz für



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110191

Anbieter-Objekt-ID: StS-13909



Beschreibung (Forts.):

Gartengeräte/ -möbel,

Es gibt einen Gartenzugang über einen Fußweg. Dieser wird anteilig zum Grundstück mitverkauft (+ 80 m²) und ist schon im Kaufpreis enthalten.

Zum Haus gehört noch ein Schopf (ehemaliger Schweinestall). Dieser ist ideal zur Unterbringung von Fahrrädern, Kinderfahrzeuge.....oder als Stauffläche.

Das genaue Baujahr des Hauses ist nicht bekannt, wird aber um 1900 geschätzt.

1959 wurde das Haus aufgestockt und umgebaut.

Die Ausstattung des Hauses ist einfach und nicht mehr zeitgemäß:

Nutzen Sie die Gelegenheit und bauen das Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu Ihrem neuen Wohlfühl-Zuhause um.

Zusatz Baugrundstück:

- 311 m²
- sonnige Lage
- schräg gegenüber dem Hausgrundstück
- ebenes Grundstück
- rechteckiger Zuschnitt
- bebaut mit einer Scheune und integrierter Garage
- Abriss der Scheune und Neubau einer Doppelhaushälfte oder Aus- und Umbau der Scheune möglich



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen , Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110191

Anbieter-Objekt-ID: StS-13909



Lage:

Sowohl die Immobilie als auch das Grundstück befinden sich in einer ruhigen Wohngegend von Bretten-Gölshausen. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, wenig Durchgangsverkehr und einer angenehmen, familienfreundlichen Atmosphäre. In unmittelbarer Nähe liegt der örtliche Friedhof, der als stiller Ort zur besonderen Ruhe und Gelassenheit des Wohnumfelds beiträgt.

Bretten-Gölshausen bietet eine gute lokale Infrastruktur. Die nahegelegene Kernstadt Bretten – bekannt als Melanchthonstadt – fungiert als kulturelles und wirtschaftliches Zentrum der Region. Hier finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen sowie ein reiches Freizeit- und Kulturangebot.

Trotz der ruhigen Lage überzeugt die Immobilie durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung: Die Bundesstraßen B35 und B293 sowie die Autobahn A5 sind schnell erreichbar und ermöglichen eine zügige Anbindung an Karlsruhe, Heilbronn oder Pforzheim. Der Bahnhof ist fußläufig erreichbar, und auch das Busnetz sorgt für eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Gleichzeitig liegt die Natur direkt vor der Haustür: Spazier- und Radwege, Felder und kleine Waldstücke in der Umgebung laden zur Erholung ein – ideal für alle, die nach einem Arbeitstag in wenigen Minuten ins Grüne entfliehen möchten. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, Nähe zur Stadt und



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110191

Anbieter-Objekt-ID: StS-13909



Erdgeschoss



Obergeschoss

Lage (Forts.):

schneller Erreichbarkeit von Natur und Verkehrswegen macht diesen Standort besonders lebenswert.

Ausstattung:

Das Haus wurde in Massivbauweise erbaut. Die Ausstattung ist einfach und nicht mehr zeitgemäß.

Eine komplette Sanierung ist erforderlich.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurde durchgeführt:

- Austausch Fenster 1998: 2-fach isolierverglast mit Rolläden
- Neue Dacheindeckung und Isolierung um 2003
- Gasbrennwerttherme von 2000
- Einbau einer bodengleichen Dusche

Sonstiges:

Der Makler hat die veröffentlichten Angaben zur Immobilie nicht auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft.

Die veröffentlichten Informationen beruhen auf Angaben der Verkäufer. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

Bitte senden Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten (bitte geben Sie Ihre Telefonnummer zur Terminabstimmung an) zu. Hierfür steht Ihnen das Kontaktformular des Portalbetreibers zur Verfügung. Wir rufen Sie zwecks Terminvereinbarung zurück.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110191

Anbieter-Objekt-ID: StS-13909



Sonstiges (Forts.):
Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Der Energieausweis kann bei einer Besichtigung eingesehen werden.

Gerne erstellen wir Ihnen ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot mit leistungsstarken Konditionen.

Der Käufer verpflichtet sich, unbeschadet einer Gebühr von der Gegenseite, zur Zahlung einer Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19% MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist mit der Beurkundung fällig.

Gerne sind wir bei der Vermarktung Ihrer Immobilie behilflich

Energiedaten (Forts.):
Energieausweises: Bedarf
Endenergiebedarf: 293.42
Befeuerungsart: Gas
Baujahr: 2015
Energiepass Wertklasse: D
Energiepass Wärmewert: 88,4
Energiepass Stromwert: 65,5
Baujahr: 1974
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerungsart: Gas
Energiepass Wertklasse: D
Energiepass Wärmewert:



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110191

Anbieter-Objekt-ID: StS-13909



Energiedaten (Forts.):

88.40

Energiepass Stromwert: 65.50

Energiewert inkl. Warmwasser: Nein

Energiepass Kennwert: 116.00

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: gepflegt

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de