

Immo-ID: 110192  
Anbieter-Objekt-ID: PS-13903

## Ruhige Ortskernlage: 1-2 FH mit großem Garten



Preis/Kauf:  
279.000,00 €

Wohnfläche:  
133 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer:  
5,5

Grundstücksfläche:  
469 m<sup>2</sup>

Courtage/Kautio:  
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:  
Ruhige, familienfreundliche Lage von Gölshausen

Großes Potential

1-2 Familienhaus mit großem Garten in leichter Hanglage

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. Wohnebene:  
- ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
- Wohnzimmer mit ebenerdigem 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



**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: 110192

Anbieter-Objekt-ID: PS-13903



Beschreibung (Forts.):

WC

2. Wohnebene/ Obergeschoss:

- ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer, 1 davon mit Zugang zum großen, überdachten Balkon ( 24 m<sup>2</sup>) 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 bietet Platz für Gartengeräte/ -möbel, Es gibt einen Gartenzugang von der Rückseite des Grundstücks über einen Fußweg. Dieser wird anteilig zum Grundstück mitverkauft ( 20 m<sup>2</sup>, eigenes Grundbuch) und ist schon im Kaufpreis enthalten.

Zum Haus gehört noch ein Schopf ( ehemaliger Schweinestall). Dieser ist ideal für die Unterbringung von Fahrrädern, Kinderfahrzeugen.....oder



**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: 110192

Anbieter-Objekt-ID: PS-13903



Beschreibung (Forts.):  
Staufläche.

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, die Grundrisse sind optimierbar:

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

Die Grundstücksfläche von 469 m<sup>2</sup> setzt sich aus dem Hausgrundstück mit 449 m<sup>2</sup> und der Verkehrsfläche von 20 m<sup>2</sup> ( anteilig für den Weg) zusammen.

Lage:

Die Immobilie befindet 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



**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: 110192

Anbieter-Objekt-ID: PS-13903



Lage (Forts.):  
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 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 2003
- Gasbrennwerttherme von 2000
- Einbau einer bodengleichen Dusche



**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: 110192

Anbieter-Objekt-ID: PS-13903



#### 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 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



**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: 110192  
Anbieter-Objekt-ID: PS-13903

Sonstiges (Forts.):  
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: 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