


RICHARD SCHWEBIUS
IMMOBILIEN




Großzügiges Einfamilienhaus in Bretten-Gölshausen

¹⁰⁰/₁₀₄₀/₀₄ Z8cb7D9s


Objektnr.

 1977


Baujahr

 180 m²

Wohnfläche

 775 m²

Grundstücksfläche

 5

Zimmer

Die Immobilie

Dieses im Jahr 1977 massiv erbaute Einfamilienhaus in begehrter, ruhiger Lage von Bretten-Gölshausen wartet darauf, aus seinem Dornröschenschlaf geweckt zu werden. Auf einem großzügigen Grundstück bietet diese Immobilie alles, was das Familienherz begehrt: Viel Platz im Freien, helle Räume und enormes Entwicklungspotenzial. Das Haus ist bereits leerstehend und kann sofort übernommen werden.

Flächen

Wohnfläche	180 m²
Grundstücksfläche	775 m²
Nutzfläche	40 m²
Zimmer insgesamt	5
Badezimmer	2

Zustand & Erschließung

Baujahr	1977
Bauweise	Massiv
Keller	voll unterkellert

Ausstattung

Wohnfläche: Großzügige Aufteilung im EG (3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Balkon).

Untergeschoss: Ausgebauter Bereich mit Zimmer, Küche, Bad und großem Hobbyraum inkl. Terrasse. Klassische Kellerräume sind ebenfalls vorhanden.

Heizung: Beheizung über Elektronachtspeicheröfen.

Zustand: Gepflegt, Parkettboden in den Haupträumen. Energetische Modernisierungen und eine zeitgemäße Renovierung sind einzuplanen.

Besonderheiten: Das Dachgeschoss ist für einen weiteren Ausbau geeignet. Zwei Garagen (eine davon unterkellert) bieten Platz für Fahrzeuge und Werkstatt.

Art der Ausstattung	Standard
Heizungsart	Ofenheizung
Befuerung	Elektro

Lage & Infrastruktur

Gölshausen, ein beliebter Stadtteil der Melanchthonstadt Bretten, verbindet idyllisches, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage, die durch eine lockere Bebauung und wenig Durchgangsverkehr geprägt ist.

Verkehrsanbindung: Ein großer Pluspunkt ist der direkte Anschluss an das Netz des Karlsruher Verkehrsverbundes (Stadtbahn S4). Haltestellen sind fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar und bieten schnelle Verbindungen nach Bretten (Zentrum), Karlsruhe, Heilbronn und Pforzheim. Die Bundesstraßen B35 und B293 sind ebenfalls zügig erreichbar.

Infrastruktur: Vor Ort finden sich wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter ein Kindergarten und eine Grundschule. Das nahegelegene Zentrum von Bretten (ca. 3 km entfernt) bietet zudem eine umfassende medizinische Versorgung, weiterführende Schulen sowie vielfältige Einkaufs- und Gastronomieangebote.

Freizeit & Natur: Die Lage ist ideal für Naturliebhaber. Ausgedehnte Felder und Waldgebiete in der direkten Umgebung laden zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten im Grünen ein.

Hier genießen Sie die Vorzüge einer dörflichen Gemeinschaft, ohne auf die Annehmlichkeiten einer modernen Stadt verzichten zu müssen.

Preise

Kaufpreis	399.000 €
Käuferprovision	3.57% (inkl. MwSt.)

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauch
Energieausweis gültig bis	09.10.2035
Energieverbrauchskennwert	95,80 kWh/(m²*a)
Endenergiebedarf	95,80 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Elektro
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr (Energieausweis)	1977
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen



Richard Schwebius
Großzügiges Einfamilienhaus in Bretten-Gölshausen



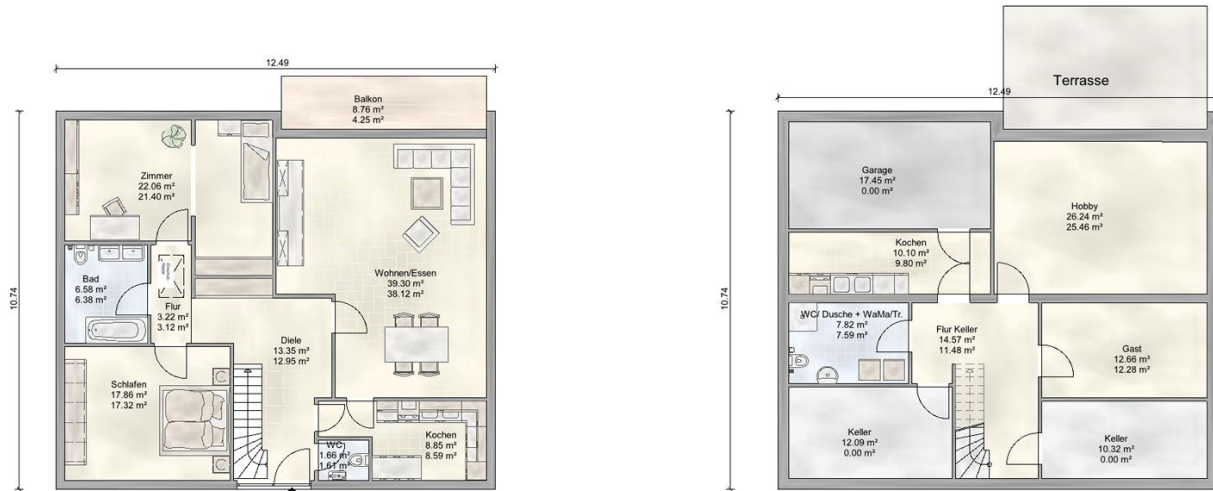
Richard Schwebius

Großzügiges Einfamilienhaus in Bretten-Gölshausen



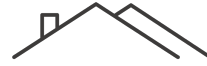


Grundrisse



Kontakt

Richard Schwebius



RICHARD SCHWEBIUS
IMMOBILIEN

Richard Schwebius

Kelterstraße 14, 75217 Birkenfeld

E-Mail (Zentrale) **anfragen@immonetzwerk.de**

E-Mail **info@schwebius-immobilien.de**

Telefon **01577 2070264**