



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Provisionsfrei



* für den Käufer



Objektnummer FALC-PRI-55512

Daheim im grünen Grünen - 2-Familienhaus mit viel Platz

Eckdaten

Kaufpreis

549.000,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	213,0 m²
Grundstücksfläche	565,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	6,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	6,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1978
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2013
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Fliesen, Laminat, Linoleum
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	01.09.2034
Energiebedarf	219
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	01.09.2024
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Wohnimmobilie befindet sich in einer familienfreundlichen Umgebung, die durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage besticht. Die Straße ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft und bietet eine harmonische Mischung aus Wohnhäusern und Grünflächen.

Bildung und Betreuung

Für Familien ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen von besonderem Interesse. In unmittelbarer Umgebung befinden sich die Schillerschule, die Max-Planck-Realschule und das Edith-Stein-Gymnasium, die alle fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind. Diese Nähe ermöglicht es Kindern, den Schulweg sicher und selbstständig zu bewältigen.

Öffentl. Nahverkehr/Verkehrsanbindung

Ein weiterer Vorteil ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist nur etwa 180 Meter entfernt, was den täglichen Pendelverkehr erleichtert. Die Bahn-Haltestelle Bretten Wannenweg ist ebenfalls in der Nähe (3min Auto, 10min zu Fuß) und bietet eine direkte Verbindung zu umliegenden Städten und Haltestellen wie Karlsruhe, Bruchsal, Heilbronn, Mühlacker und den weiterführenden Verbindungen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft. Die Autobahn A8 ist in ca. 15min, die A5 in ca. 20 Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu weiteren Städten und Regionen ermöglicht. Der nächstgelegene internationale Flughafen, Stuttgart, ist in ca. 60 Minuten erreichbar, was für Urlaubsreisen oder Geschäftsreisen von Vorteil ist.

Freizeit

Für die Freizeitgestaltung stehen mehrere Spielplätze und Sportstätten zur Verfügung. Ein Hallen-Sportzentrum sowie verschiedene Sportcenter bieten vielfältige Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten. Diese Einrichtungen sind alle in kurzer Distanz erreichbar und fördern eine aktive Lebensweise für die ganze Familie.

Versorgung

Die Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs ist durch die Nähe zu Supermärkten und Apotheken gesichert. Ein Tafelladen sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung, was den Einkauf für die Familie unkompliziert gestaltet.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und Nähe zu wichtigen Einrichtungen, die besonders für Familien von Bedeutung sind.

Objektbeschreibung

Zweifamilienhaus in ruhiger Lage von Bretten – Großzügig, gepflegt und mit viel Potenzial

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wir möchten Sie direkt darauf hinweisen, dass wir Ihnen bei einer Anfrage automatisiert weitere Bilder und den unbeschränkten Zugang zu unserem 3D-Rundgang freigeben. Außerdem erhalten Sie alle Unterlagen zum Objekt.

In begehrter und ruhiger Wohnlage von Bretten, in einer verkehrsberuhigten Sackgasse, präsentiert sich dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1978. Das gepflegte Haus bietet mit ca. 213 m² Wohnfläche – zuzüglich großzügiger Nutzflächen im Erdgeschoss – vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder als Kapitalanlage.

Wohneinheit im Gartengeschoss – großzügiges Wohnen mit Terrasse und Kachelofen

Die Gartengeschosswohnung überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept:

- Drei geräumige Schlafzimmer
- Ein gemütliches Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse
- Ein stilvoller Kachelofen sorgt hier für wohlige Wärme und ein behagliches Wohnambiente
- Eine große, separate Küche mit Essecke und zusätzlichem Vorratsraum
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC, sowie ein separates Gäste-WC

Wohneinheit im Obergeschoss – vermietet, mit Balkon und offener Küche

Die obere Wohnung ist derzeit vermietet und bietet ebenfalls ein durchdachtes Raumangebot:

- Ein helles Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Zugang zum Balkon
- Zwei Schlafzimmer
- ein Büro
- ein geräumiges Badezimmer
- Eine separate Vorratskammer

Nutzfläche mit Wohncharakter – das Erdgeschoss

Das Erdgeschoss wurde über die Jahre vielseitig genutzt und bietet:

Zugang von der Gartengeschosswohnung oder über die Garage

- Einen großen Hobbyraum
- Zwei weitere, separate Räume (z. B. als Bügelzimmer nutzbar)
- Einen beheizten Raum mit wohnlichem Charakter
- Eine zusätzliche Toilette
- Eine praktische Werkstatt
- Den Technik- und Heizraum
- Sowie den direkten Zugang zur großzügigen Doppelgarage

Ausstattung und Zustand

Gesamtwohnfläche: ca. 213 m² (zzgl. zwei ausgebauten Räume im DG und Nutzfläche im UG)

Heizung: Gaszentralheizung (2013), zusätzlich Kachelofen im EG, Fußbodenheizung im

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnzimmer

Fenster: doppelt verglast

Teilweise Modernisierungen wurden vorgenommen, insgesamt befindet sich das Haus jedoch in einem gepflegten Originalzustand

Außenbereich und Parkmöglichkeiten

Vor dem Haus bietet sich reichlich Platz für mehrere Fahrzeuge – dank der großzügigen Stellflächen direkt hintereinander. Die Lage in einer Sackgasse sorgt für Ruhe und eine angenehme Nachbarschaft – ideal für Familien und ruhesuchende Käufer.

Dieses Zweifamilienhaus vereint Platz, Potenzial und eine ruhige Wohnlage. Ideal zur Eigennutzung, teilweisen Vermietung oder als Mehrgenerationenlösung. Eine seltene Gelegenheit in Bretten!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Highlights

- 2 separate Wohneinheiten
- Sonnenterrasse und -balkon
- Kachelofen und Fußbodenheizung im Wohnbereich
- durchdachte Grundrisse
- 6 Stellplätze

Gartengeschoss

- Wohn-Essbereich mit Kachelofen und FBH
- Terrasse mit Süd- & Ostausrichtung
- 3 Schlafzimmer
- 1 Bazimmer
- 1 Gäste-WC

Dachgeschoss

- Wohn-Ess-Kochbereich mit Kachelofen
- Balkon mit Süd- & Ostausrichtung
- 1 Schlafzimmer
- 2 nachträglich ausgebaute Speicherräume (beheizt, gedämmt)
- 1 Badezimmer mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Vorratsraum

Erdgeschoss (alle Räume haben Tageslichtfenster)

- Hobbyraum (beheizt)
- Büro (beheizt)
- WC (beheizt)
- Bügelzimmer (beheizt)
- Waschküche
- Werkstatt
- Lagerraum
- Zugang zu Doppelgarage, Ausgang Garten

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Dieses Exposé wurde teilweise mithilfe eines KI-Tools erstellt.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

Ihr Ansprechpartner:

Philipp Ringwald

Mail: pforzheim@falcimmo.de

Tel.: +49 176 988 144 17



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

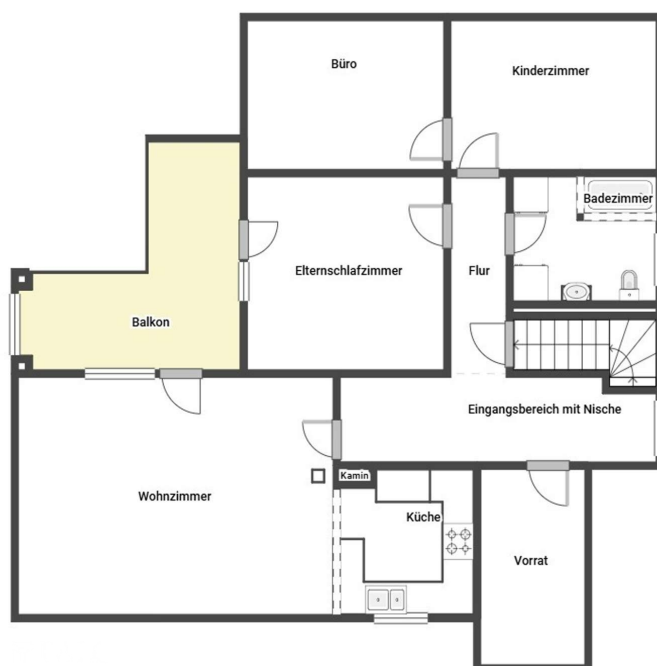
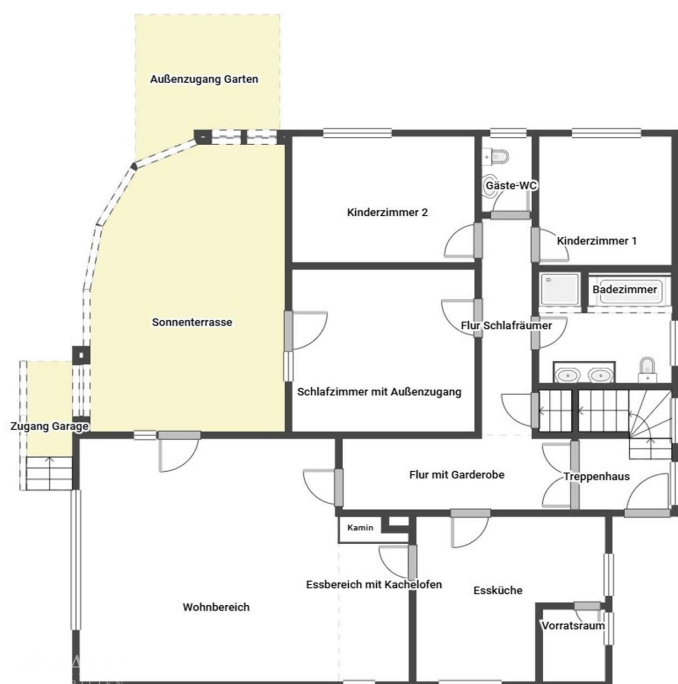
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)