

OBJEKTDESCHEIBUNG

Diese stilvolle Jugendstilvilla aus dem Jahr 1905 vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort, ein echtes Juwel in Bretten-Rinklingen. Auf einem großzügigen Grundstück von 772 m² präsentiert sich das gepflegte Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von ca. 396 m². Zusätzliche Nutzflächen befinden sich im Keller, im ausbaufähigen Dachgeschoss sowie im Carportbereich.

Die Immobilie wurde 1998 umfassend modernisiert. Dabei wurden unter anderem:

- die Bäder und wasserführenden Leitungen erneuert,
- die Elektrik auf den aktuellen Stand gebracht,
- maßgefertigte Holzfenster (2-fach verglast) mit elektrischen Rollläden eingebaut,
- sowie eine neue Heizungsanlage installiert.

Im Jahr 2023 erfolgte die Installation einer modernen Gasheizung. Zusätzlich wurden im Anbau weitere Fenster durch neue Modelle mit elektrischen Jalousien ersetzt.

Aktuell sind die Einheiten im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss als Maisonette verbunden. Alternativ lassen sich alle drei Wohneinheiten separat nutzen oder vermieten – ideal für flexible Wohn- oder Investmentkonzepte. Das Erdgeschoss und das zweite Obergeschoss verfügen jeweils über eine Einbauküche. Im ersten Obergeschoss sind in der derzeit als Bibliothek genutzten Fläche entsprechende Küchenanschlüsse vorhanden.

Der liebevoll gestaltete Garten lädt zum Verweilen ein und bietet Raum für Familien, Hobbygärtner oder entspannte Sommerabende. Vier Carports direkt am Haus sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten.

Auch für Freiberufler wie Anwälte oder Architekten bietet das Objekt ideale Voraussetzungen zur Kombination von Wohnen und Arbeiten in repräsentativer Umgebung. Die großzügigen Räumlichkeiten und die ruhige, zentrale Lage schaffen optimale Rahmenbedingungen für hochwertige Büronutzung. Ob als renditestarke Kapitalanlage, stilvolle Kanzlei oder großzügiges Familiendomizil mit Vermietungspotenzial – diese Immobilie eröffnet Ihnen außergewöhnliche Perspektiven.

Entdecken Sie die Möglichkeiten und lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieses Hauses begeistern.

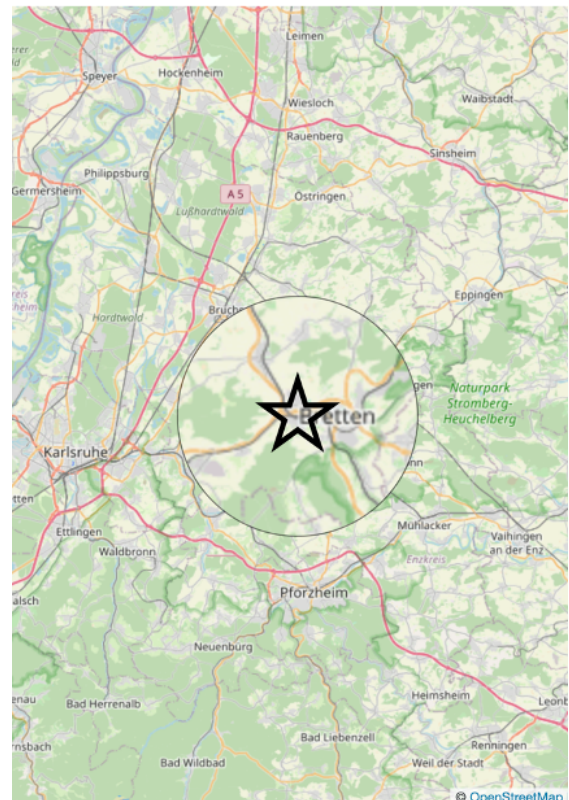
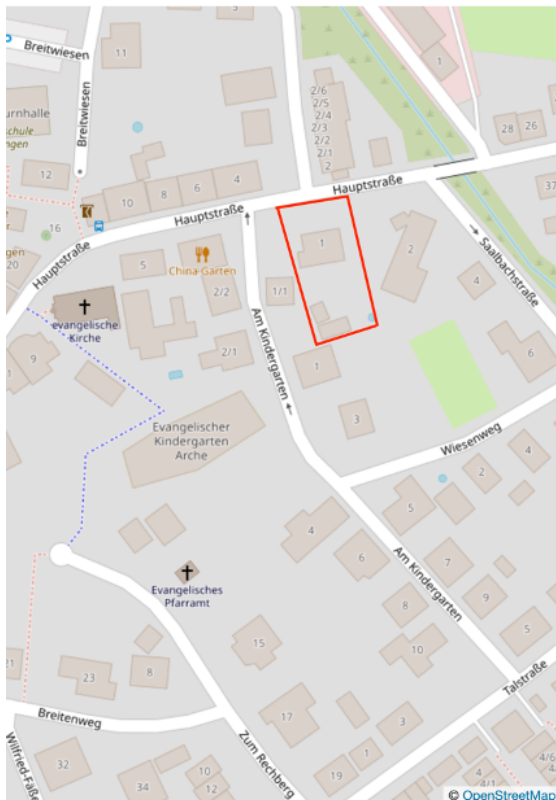
LAGE

Verkehrsanbindung und Infrastruktur in direkter Nähe

Das Haus befindet sich in Bretten-Rinklingen in der Nähe des Ortskerns. Diese Lage bietet eine ideale Kombination aus einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die Stadt Bretten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Die Anbindung an die Bundesstraße ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit umliegender Städte und Regionen.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Dieses einzigartige Haus vereint Gemütlichkeit mit Komfort, viel Platz und eine gut angebundene Umgebung. Auch die Möglichkeit der Vermietung von Einzelnen Etagen ist problemlos möglich, im Grundbuch sind bereits Aufteilungen in 3 Einheiten vorgenommen worden. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



Landkreis Karlsruhe, Bretten Rinklingen

AUSSTATTUNG

2.OG

- Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und Toilette
- Große Einbauküche mit angrenzendem Balkon mit Blick ins Grüne, Verschattung durch Markise möglich.
- Alle Zimmer mit hochwertigem Dielenboden ausgestattet.
- Zugang zum Speicher mit weiterer Nutzfläche, Ausbaumöglichkeit als Wohnraum möglich.

1.OG

- Badezimmer mit freistehender Badewanne, großer begehbare Dusche, Doppelwaschtisch, Toilette und Urinal, außerdem Fußbodenheizung.
- Gästebad mit Dusche, Einzelwaschbecken und Toilette
- Kleiner Balkon mit Blick nach Vorn
- Loggia für zusätzlichen Wohnraum mit Verschattung durch elektrische Jalousie
- Küchenanschlüsse komplett vorhanden in der aktueller Bibliothek.
- Haushaltsraum für Waschmaschine und Trockner mit Waschbecken
- Alle Zimmer auch hier mit hochwertigem Dielenboden ausgestattet.

EG

- Einbauküche mit angrenzender Speisekammer
- Gäste WC mit Einzelwaschbecken, Toilette und Urinal
- Großes Wohnzimmer mit Kachelofen und Bar
- Loggia an Küche angrenzend mit direktem Zugang zum Garten
- Böden mit hochwertigen Dielen, teilweise Terracottafliesen ausgestattet.

Außenbereich

- Carport umfasst 4 Stellplätze und bietet zusätzliche Nutzfläche im Dachbereich sowie im hinteren Bereich
- Der Garten ist liebevoll gestaltet.

ECKDATEN

Baujahr	1905
Zimmer:	12
Wohnfläche:	ca. 396,90 m ²
Nutzfläche:	ca. 135 m ²
Verfügbar ab:	nach Absprache
Heizungsart:	Gas-Heizung
Etagenzahl:	3
Letzte Modernisierung:	2023
Anzahl Badezimmer:	3
Einbauküche vorhanden:	Ja, 2
Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche, Toilette, Fenster
Gäste-WC vorhanden:	JA
Personenaufzug vorhanden:	Nein
Keller:	JA
Balkon vorhanden (2.OG nach hinten) (1.OG nach vorn)	JA
Anzahl Schlafzimmer:	6
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Gas Zentral, Kachelofen mit Backmöglichkeit
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse / Verbrauch	Klasse C / 89,4 kWh (qm-a)
Fahrzeit Autobahn A5 / A8 jeweils ca.	20 min
Fahrzeit Flughafen ca.	45 min
Fahrzeit Hauptbahnhof ca.	2 min
Fußweg Öffentl. Verkehr ca.	2 min