



Exposé

Objekt 25/2 – aktualisiertes Angebot, Stand 10/2026

Charmante Jugendstilvilla – jetzt mit 672 m² Zusatzgrundstück

Freistehendes MFH (3 Einheiten) auf insgesamt 1.445 m² Grund – inkl. angrenzendem Zusatzgrundstück mit Bebauungspotenzial nach § 34 BauGB, im Herzen von Bretten-Rinklingen

Kaufpreis: 1.199.000,- EUR

Gesamtpreis für Villa und Zusatzgrundstück · Provision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

ECKDATEN

Kaufpreis (Villa + Zusatzgrundstück)	1.199.000,- EUR
Grundstück Villa	773 m²
Zusatzgrundstück	672 m²
Grundstücksfläche gesamt	1.445 m²
Planungsrecht Zusatzgrundstück	Innenbereich, § 34 BauGB
Baulasten	keine eingetragen
Baujahr	1905
Zimmer	12
Wohnfläche	ca. 396,90 m²
Nutzfläche	ca. 135 m²
Wohneinheiten	3 (im Grundbuch aufgeteilt)
Verfügbar ab	nach Absprache
Heizungsart	Gas-Zentralheizung (2023)
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, voll unterkellert
Balkon (2. OG nach hinten, 1. OG nach vorn)	Ja
Anzahl Schlafzimmer	6
Barrierefrei	Nein
Vermietet	Nein
Befuerung / Energieträger	Gas zentral, Kachelofen mit Backmöglichkeit
Energieausweis	Verbrauchsausweis, vorhanden
Energieeffizienzklasse / Verbrauch	Klasse C / 89,4 kWh/(m²·a)
Stellplätze	4 Carport-Stellplätze
Fahrzeit Autobahn A5 / A8 jeweils ca.	20 min
Fahrzeit Flughafen ca.	45 min
Fahrzeit Hauptbahnhof ca.	2 min
Fußweg öffentl. Verkehr ca.	2 min

OBJEKTDESCHEIBUNG

Diese stilvolle Jugendstilvilla aus dem Jahr 1905 vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort – ein echtes Juwel in Bretten-Rinklingen. Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von ca. 396 m² steht auf einem Grundstück von 773 m². Zusätzliche Nutzflächen befinden sich im Keller, im ausbaufähigen Dachgeschoss sowie im Carportbereich.

Zum Verkauf gehört jetzt auch das direkt angrenzende Zusatzgrundstück mit 672 m². Damit umfasst das Anwesen insgesamt 1.445 m² Grund – eine Größe, die in gewachsener Ortslage nur noch selten angeboten wird. Das Zusatzgrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich; eine Bebauung ist nach § 34 BauGB im Rahmen der Umgebungsbebauung grundsätzlich möglich (Einzelheiten auf der Seite „Das Zusatzgrundstück“).

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

- die Bäder und wasserführenden Leitungen erneuert,
- die Elektrik auf den damals 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. Im 2. OG wurden teils neue Türen installiert, die Wohnung wurde grundlegend modernisiert.

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 die Küchenanschlüsse vorhanden.

Der liebevoll gestaltete, eingewachsene Garten mit Bio-Schwimmteich, Holzsteg, Pergola und mehreren Sitzplätzen erstreckt sich bis auf das Zusatzgrundstück und bietet Raum für Familien, Hobbygärtner oder entspannte Sommerabende. Hobbygärtner finden außerdem ein Gewächshaus und ein Gartenhäuschen mit eigener Toilette vor. Vier Carport-Stellplätze direkt am Haus sorgen für komfortables Parken; hinter und oberhalb des Carports steht zusätzliche Nutzfläche als Lager- und Abstellraum zur Verfügung.

Auch für Freiberufler wie Anwälte, Steuerberater oder Architekten bietet das Objekt ideale Voraussetzungen, Wohnen und Arbeiten in repräsentativer Umgebung zu verbinden.

Ob renditestarke Kapitalanlage, stilvolle Kanzlei, großzügiges Familiendomizil – oder die Kombination aus charaktervollem Bestand und zusätzlichem Neubaupotenzial: Diese Immobilie eröffnet Ihnen außergewöhnliche Perspektiven.

DAS ZUSATZGRUNDSTÜCK

Zusatzgrundstück · 672 m² · direkt angrenzend an die Villa

Das Zusatzgrundstück liegt unmittelbar neben dem Villengrundstück und wird heute als gepflegter Garten mit Bio-Schwimmteich genutzt. Es wird gemeinsam mit der Villa zu einem Gesamtpreis verkauft.

Planungsrechtliche Situation

Erste Auskunft der Stadt Bretten, Amt für Stadtentwicklung und Baurecht (29.09.2026), sowie Bürgerbüro Bauen (01.10.2026):

- Unbeplanter Innenbereich des Stadtteils Rinklingen – kein Bebauungsplan; Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung)
- Keine festgesetzten Baulinien oder Baugrenzen
- Flächennutzungsplan: gemischte Baufläche – städtebaulich Mischgebiet mit starker Tendenz zum Allgemeinen Wohngebiet
- Wegemäßig erschlossen
- Baulastenverzeichnis: keine Baulasten eingetragen

Ihre Möglichkeiten

- Neubau eines Einfamilien- oder Doppelhauses bzw. eines kleineren Mehrfamilienhauses – für die eigene Familie, die nächste Generation oder als Kapitalanlage
- Wertschöpfung durch Planung und spätere Teilveräußerung
- Oder: Erhalt als großzügiger, privater Parkgarten in zentraler Lage

Hinweis: Die Angaben beruhen auf einer ersten planungsrechtlichen Auskunft und ersetzen keine Bauvoranfrage bzw. Baugenehmigung. Art und Maß einer möglichen Bebauung, vorhandene Hausanschlüsse (Kanal/Frischwasser) sowie ggf. anfallende Erschließungs- oder Anschlussbeiträge sind im Einzelfall zu klären. Im Grundbuch ist das Grundstück derzeit mit der Nutzungsart „Landwirtschaftsfläche“ geführt; für die Bebaubarkeit ist das Planungsrecht maßgeblich.



LAGE

Verkehrsanbindung und Infrastruktur in direkter Nähe

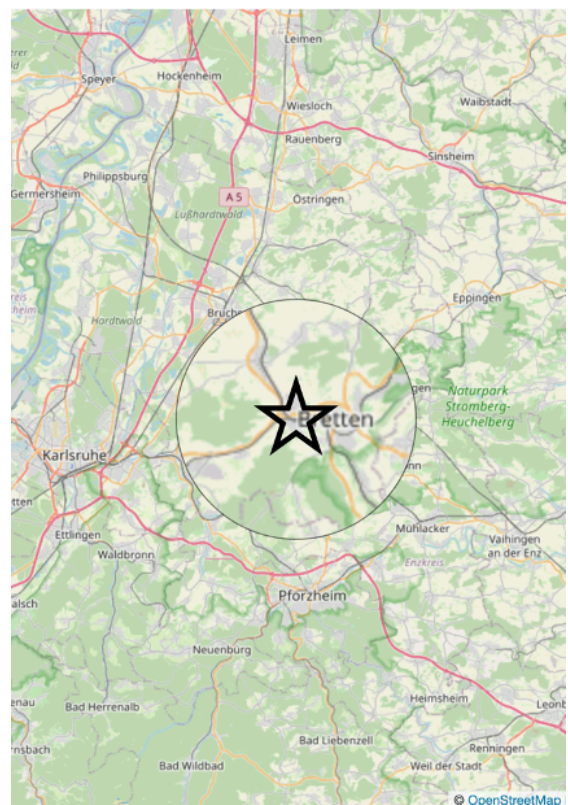
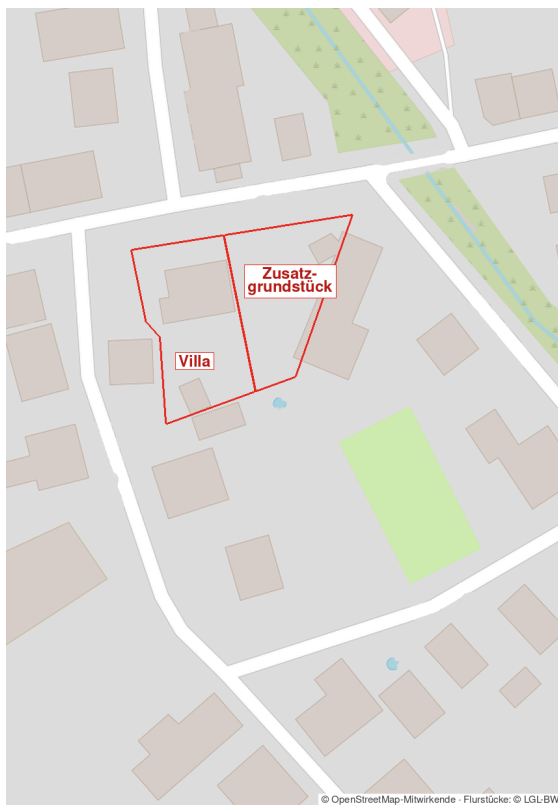
Das Haus befindet sich in Bretten-Rinklingen in der Nähe des Ortskerns. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus guter Infrastruktur und kurzen Wegen in die Stadt Bretten.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Die Anbindung an die Bundesstraße ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit umliegender Städte und Regionen.

Rinklingen verfügt über einen eigenen S-Bahn-Anschluss, der in wenigen Minuten erreichbar ist. Hier verkehrt die Linie S4, mit der Sie ohne Umsteigen von Achern über Karlsruhe bis Heilbronn fahren können.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Dieses einzigartige Haus vereint Gemütlichkeit mit Komfort, viel Platz und einer gut angebundenen Umgebung. Auch die Vermietung einzelner Etagen ist problemlos möglich – im Grundbuch ist das Haus bereits in drei Einheiten aufgeteilt. Mit dem angrenzenden Zusatzgrundstück erhalten Sie zudem Freiraum und Gestaltungsspielraum, wie man ihn in Ortslage nur selten findet. 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
- Alle Zimmer mit originalem Dielenboden aus der Bauzeit, sehr gut erhalten
- Zugang zum Speicher mit weiterer Nutzfläche, Ausbau als Wohnraum möglich

1. OG

- Badezimmer mit freistehender Badewanne, großer begehbare Dusche, Doppelwaschtisch, Toilette und Urinal sowie Fußbodenheizung
- Gästebad mit Dusche, Einzelwaschbecken und Toilette
- Kleiner Balkon zur Straßenseite
- Loggia als zusätzlicher Wohnraum, Verschattung durch elektrische Jalousie
- Küchenanschlüsse in der aktuellen Bibliothek komplett vorhanden
- Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner mit Waschbecken
- Alle Zimmer mit originalem Dielenboden aus der Bauzeit, sehr gut erhalten

EG

- Einbauküche mit angrenzender Speisekammer
- Gäste-WC mit Einzelwaschbecken, Toilette und Urinal
- Großes Wohnzimmer mit Kachelofen (mit Backmöglichkeit) und Bar
- Loggia an die Küche angrenzend mit direktem Zugang zum Garten
- Originale, gut erhaltene Dielenböden aus der Bauzeit, teilweise Terrakottafliesen

Außenbereich

- Carport mit 4 Stellplätzen sowie zusätzlicher Nutzfläche hinter und oberhalb des Carports
- Liebevoll gestalteter, eingewachsener Garten mit Gewächshaus, Gartenhaus inkl. Toilette und Außendusche
- **Neu:** angrenzendes Zusatzgrundstück (672 m²) mit Bio-Schwimmteich, Holzsteg, Pergola und Sitzplätzen – Bebauungspotenzial nach § 34 BauGB

HINWEIS:

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die WFB GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation; als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

KONTAKT

**WFB****Wonneberg Finanzberatung****WFB GmbH**

Marktplatz 15
75015 Bretten

Ansprechpartner: Jörg Wonneberg
Mobil: 0170/4796237

Mail: j.wonneberg@wfb.gmbh
Web: www.wfb.gmbh
Handelsregister Mannheim
HRB 749440
USt-ID: DE365117795

**Rechtliche Hinweise**

Objektangaben wurden uns von den Eigentümern bzw. von Behörden zur Verfügung gestellt; die WFB GmbH übernimmt hierfür keine Haftung. Alle Maßangaben sind ca.-Angaben, Abweichungen sind möglich. Angaben zur Bebaubarkeit beruhen auf einer unverbindlichen ersten Auskunft der Stadt Bretten.

Dieses Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne unsere ausdrückliche Zustimmung untersagt. Eine etwaige Weitergabe unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Notarvertrages. Alle Interessenten wenden sich bitte ausschließlich an unser Büro. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns weitere Rechtsmittel vor, um Schadensersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche zu erlangen. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.