

## Exposé - Nr. AME1.3000

Kaufobjekt  
75015 Bretten-Bauerbach

Ihr Ansprechpartner:  
**Frau Silke Koch-Gruidl**  
**07262915011**

**Anpacken lohnt sich: Großes Familienhaus mit viel Potenzial sucht kräftige Hände**



Lufbild

| Eckdaten              |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Objektart             | Haus                   |
| Objekttyp             | Einfamilienhaus        |
| PLZ                   | 75015                  |
| Land                  | Deutschland            |
| Ort                   | Bretten-Bauerbach      |
| Wohnfläche            | ca. 140 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche            | ca. 60 m <sup>2</sup>  |
| Anzahl Zimmer         | 4,50                   |
| Grundstücksgröße      | ca. 558 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Schlafzimmer   | 3                      |
| Anzahl Badezimmer     | 2                      |
| Anzahl Wohneinheiten  | 1                      |
| Kaufpreis             | 242.900,00 €           |
| renovierungsbedürftig | Ja                     |
| Baujahr               | 1967                   |
| Zustand               | Renovierungsbedürftig  |

|                            |                                         |
|----------------------------|-----------------------------------------|
| Energieeffizienzklasse     | H                                       |
| Endenergieverbrauch        | 2 kWh/(m <sup>2</sup> *a)               |
| Energieausweis             | Bedarfsausweis                          |
| Energieausweis gültig bis  | 05.07.2037                              |
| Endenergiebedarf           | 309,08 kWh/(m <sup>2</sup> *a)          |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1966                                    |
| wesentlicher Energieträger | Öl                                      |
| Befuerung                  | Öl                                      |
| Boden                      | Parkett, Teppichboden, Laminat, Fliesen |
| Heizungsart                | Zentralheizung                          |
| Stellplatzart              | Garage                                  |
| Etagenzahl                 | 2                                       |
| Kamin                      | Ja                                      |
| Gartennutzung              | Ja                                      |
| Verfügbar ab               | kurzfristig                             |

## Beschreibung

Tel: 07262915011

eMail: [kaufanfrage@muth-immo.com](mailto:kaufanfrage@muth-immo.com)  
Richard-Wagner-Straße 25, 75031 Eppingen

## Neuer Glanz fürs Familienhaus!

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1967 bietet eine solide Grundlage für alle, die sich den Traum vom eigenen Zuhause verwirklichen und ihre persönlichen Vorstellungen von Anfang an einbringen möchten.

Das in massiver Bauweise errichtete Haus verfügt über ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich in einem renovierungs- und sanierungsbedürftigen Zustand. Genau darin liegt das besondere Potenzial dieser Immobilie: Mit einer umfassenden Modernisierung können Sie die Räume ganz nach Ihren eigenen Wünschen gestalten und ein Zuhause schaffen, das optimal zu Ihrer Familie und Ihrem Lebensstil passt.

Das gut geschnittene Dachgeschoss bietet zusätzlich eine interessante Ausbaureserve und eröffnet weitere Möglichkeiten für zusätzlichen Wohn- oder Nutzraum.

Auch das ca. 558 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Platz zur persönlichen Entfaltung. Ein großzügiger Garten lässt sich ganz nach den eigenen Vorstellungen gestalten – als Spielparadies für Kinder, als gemütlicher Treffpunkt für die Familie oder als Ort zum Entspannen und Genießen.

Ein weiterer Vorteil ist die vollständige Unterkellerung des Hauses. Die vorhandenen Kellerräume bieten ausreichend Platz für Vorräte, Fahrräder und persönliche Gegenstände und können darüber hinaus ideal als Hobbyraum, Werkstatt oder zusätzlicher Stauraum genutzt werden.

Diese Immobilie ist kein fertiges Zuhause von der Stange – sondern eine Chance, mit eigenen Ideen, Kreativität und handwerklichem Geschick etwas ganz Persönliches zu schaffen.

Ob für die Familie, als langfristiges Eigenheim oder als individuelles Sanierungsprojekt: Hier wartet eine Immobilie mit viel Raum für Ihre Ideen und einem großen Entwicklungspotenzial.

Dieses Einfamilienhaus in massiver Bauweise aus dem Jahr 1967 bietet ein solides Fundament für individuelle Gestaltungswünsche.  
Die Immobilie befindet sich in einem Sanierung -

renovierungsbedürftigen Zustand und eröffnet dadurch zahlreiche Möglichkeiten, Räume neu zu gestalten und moderne Wohnideen umzusetzen.

Mit handwerklichem Geschick und Liebe zum Detail kann hier Schritt für Schritt ein individuelles Familienheim entstehen. Das Haus hat eine Wohnfläche mit ca. 140 m<sup>2</sup>.

Das gutgeschnittene Dachgeschoss bietet eine zusätzliche Ausbaureserve.

Besonders der Gartenbereich bietet viel Raum (558m<sup>2</sup>) für neue Ideen – ob als Spielbereich für Kinder oder der gemütlicher Rückzugsort für die ganze Familie.

Das vollständig unterkellerte Haus kann vielseitig genutzt werden, für zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobby und Werkstatt bieten.

## Lage

Willkommen in Bauerbach, einem charmanten Ortsteil von Bretten, der genau das richtige Maß aus Ruhe und Alltagstauglichkeit trifft. Hier wohnst Du angenehm entspannt im Grünen, ohne komplett ab vom Schuss zu sein – perfekt, wenn Du nach Feierabend lieber Natur statt Straßenlärm willst.

Die Umgebung ist geprägt von viel Landschaft, Feldwegen und kleinen Wohnstraßen – ideal zum Joggen, Spaziergehen oder für eine schnelle Runde mit dem Bike.

Gleichzeitig erreichst Du mit der S-Bahn die Innenstadt von Bretten mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen und allem, was Du brauchst, in kurzer Zeit. Auch die Anbindung der 293 in Richtung Karlsruhe, Bruchsal oder Pforzheim ist praktisch, so dass Pendeln gut machbar bleibt.

Kurz gesagt: Bauerbach bietet Dir dieses seltene Kombi-Paket aus entspanntem Wohnen, guter Erreichbarkeit und echter Wohlfühl-Atmosphäre.

## Ausstattung

Gartennutzung: Ja

Stellplatzart:  
- Garage

Heizungsart:  
- Zentralheizung

Ruhige Lage

Schöner Grundriss

Keller



**Hausansicht von Vogelperspektive**



**Haus von hinten**



**Viele Hände ein Gutes Ende**



**Küche**



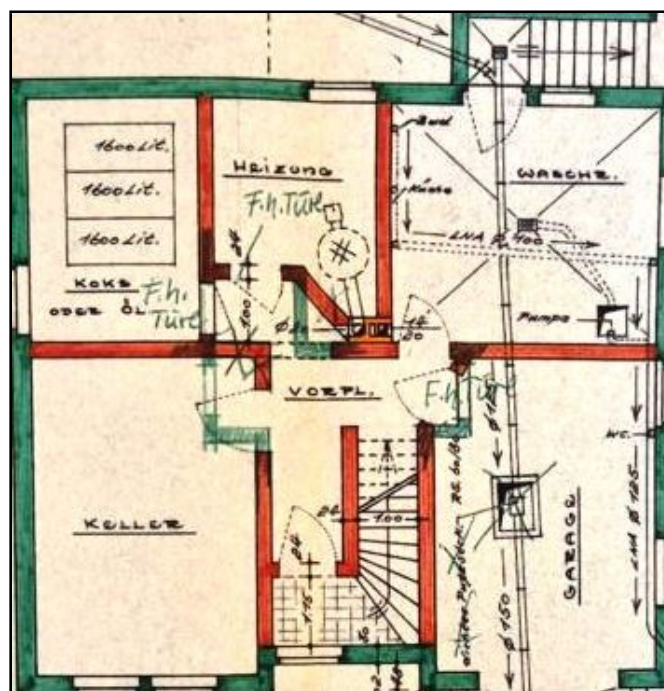
**Esszimmer**



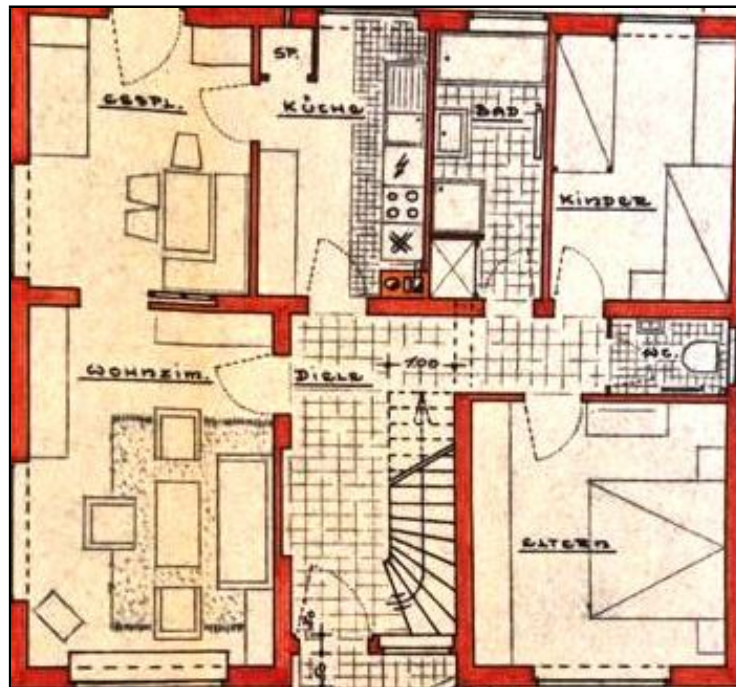
**Wohnzimmer**



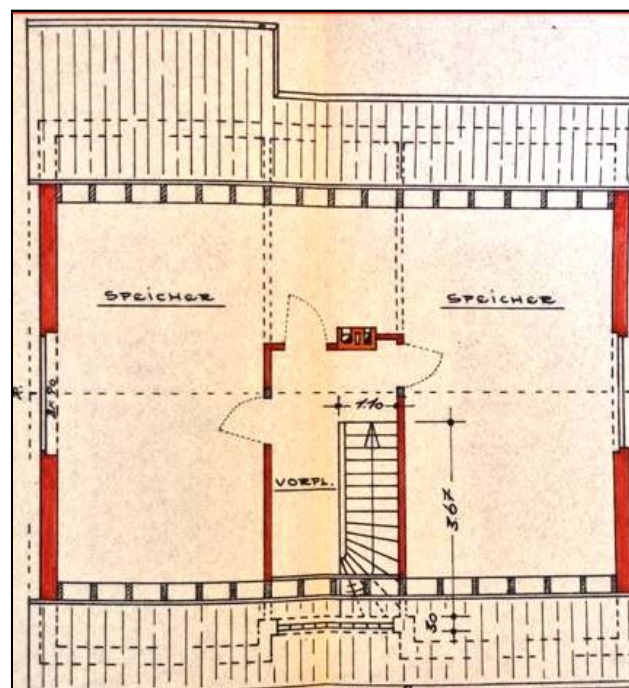
Teilausgebautes Dachgeschoss



Grundriss Keller



Grundriss EG



Grundriss DG



Provisionsfrei

Hinweis zu Inventar und Zubehör:

Grundsätzlich sind in unseren Angeboten die Möblierung, Einbauküchen, Markisen oder sonstiges Inventar und Zubehör nicht im Kaufpreis bzw. der Kaltmiete enthalten!

Falls diese doch Bestandteil sind, haben wir es in der Ausstattungsbeschreibung explizit vermerkt.

Da wir Angaben und Daten der Immobilienangebote nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Diese Angaben haben wir aus den Aufzeichnungen, Dokumenten und mündlichen Auskünften der Eigentümer oder deren Beauftragte übernommen und uns von deren Richtigkeit überzeugt. Die Immobilien werden vor Angebotsaufnahme gründlich besichtigt. Für Veränderungen des Zustandes des jeweiligen Angebotes während der Angebotsdauer übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.