

Exposé

Zweifamilienhaus in Bretten-Ruit

**PROVISIONSFREIES Haus am Waldrand, 2-FH,
Doppelhaushälfte - Idyll für Naturliebhaber!**



Objekt-Nr. **OM-295786**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Häffner
Mobil: 0151 14833101

75015 Bretten-Ruit
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1949	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	848,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	148,00 m ²	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um eine unterkellerte Doppelhaushälfte mit Anbau in Hanglage in Bretten-Ruit. Das Anwesen liegt in einer sehr außergewöhnlichen, idyllischen Lage am Waldrand mit einem wunderschönen, weiten Ausblick auf den Ort Ruit. Die Gartenseite grenzt an ein Landschaftsschutzgebiet - somit steht das Haus wirklich mitten in der Natur.

Das Gebäude besteht aktuell aus zwei völlig getrennten Wohneinheiten (auch getrennte Zähler) mit jeweils drei Zimmern, Küche, Bad bzw. Duschbad und Gäste WC mit je ca. 74qm Wohnfläche. Es ist möglich die zwei Wohnungen getrennt als Kapitalanlage zu vermieten bzw. bei Eigennutzung könnte eine der beiden vermietet werden. Auch als ein Mehrgenerationenhaus oder Wohn- und Geschäftshaus ist diese Wohnanlage ideal. Ein Umbau zum Einfamilienhaus ist ebenfalls möglich. Somit hat diese Immobilie sehr viel Potenzial und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haupthaus wurde 1949 in Massivbauweise erstellt. 1963 wurde es durch den Anbau erweitert und zu zwei getrennten Wohneinheiten umgebaut. Der Altbau ist komplett unterkellert und bietet viel Platz zur Lagerung sowie zwei Waschmaschinenplätze. Auf dem Grundstück befindet sich ein praktischer Schuppen sowie ein kleines, reparaturbedürftiges Gewächshaus. Der große Garten ist sehr attraktiv und naturnah angelegt. Er bietet zahlreiche Sträucher, Obstbäume, einen Nussbaum, u.v.m.

Ein hauseigener Pkw-Stellplatz ist NICHT vorhanden. Direkt vor dem Haus stehen jedoch genügend öffentliche Parkflächen zur Verfügung. Bau einer Garage ist bei Bedarf möglich. Eine entsprechende Voranfrage bei der örtlichen Baurechtsbehörde wurde inzwischen positiv beantwortet.

Ausstattung

2015 wurde das gesamte Haus umfangreich saniert. Das Dach wurde neu eingedeckt, die Fassade mit Vollwärmeschutz gedämmt, neue, dreifach isolierte Fenster incl. Rollläden im gesamten Haus eingebaut und die kompletten Elektro- und Wasserinstallationen erneuert. Es besteht derzeit ein Renovierungsstau und einige Auffrischungsarbeiten sind noch nötig. Die Böden sind teils gefliest. Die Zimmer haben derzeit keinen Bodenbelag sind jedoch zum Verlegen von Laminat oder Parkett bereits vorbereitet. Damit ergeben sich für den neuen Eigentümer sämtliche Freiräume zur individuellen Raumgestaltung.

Derzeit befindet sich im Haus KEINE Heizung. Der neue Eigentümer kann selbst entscheiden, welche Heizungsart für ihn die sinnvollste ist. Ob Wärmepumpe, Pellets, eine moderne Ölbrennwertheizung oder sonstiges - alles ist hier noch möglich.

Das Haus verfügt über zwei Kaminzüge. Der eine davon wurde 2015 für damalige moderne Ölbrennwertheizung frisch nachgerüstet. Der zweite Kaminzug ist für den Betrieb von Holzöfen vorgesehen. Ein Zimmer im EG befindet sich im Moment fast im Rohbauzustand, da wir hier einen Wasserschaden beseitigt haben. Dieser Raum müsste daher noch komplett renoviert werden.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Das Objekt ist leerstehend und ab sofort verfügbar. Besichtigungen werden nur bei ernstem Interesse angeboten.

Hinweis: Das Anwesen wird privat und somit PROVISIONSFREI veräußert. Wir bitten von Makleranfragen Abstand zu nehmen. Diese werden nicht beantwortet.

Lage

Das Anwesen befindet sich am Ende einer ruhigen Sackgasse am Ortsrand von Bretten-Ruit. Das 848 qm große Grundstück grenzt direkt an ein Landschaftsschutzgebiet. Bretten-Ruit ist

sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie sowohl den Stadtbahn-/Bahnhaltelpunkt „Ruit“ der Strecke Bruchsal - Mühlacker - Stuttgart als auch die Bushaltestelle „Ortsmitte“ der Buslinie 141 nach Bretten bzw. nach Gondelsheim. In Bretten besteht eine direkte Umstiegsmöglichkeit zum Bus nach Pforzheim sowie zur Stadtbahn nach Karlsruhe und nach Heilbronn. Schulen sind mit den o.g. öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. Ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort. In nur 5 Autominuten erreichen Sie das Brettener Kraichgaucenter mit zahlreichen Geschäften, Supermärkten, Apotheke und einem Ärztehaus.

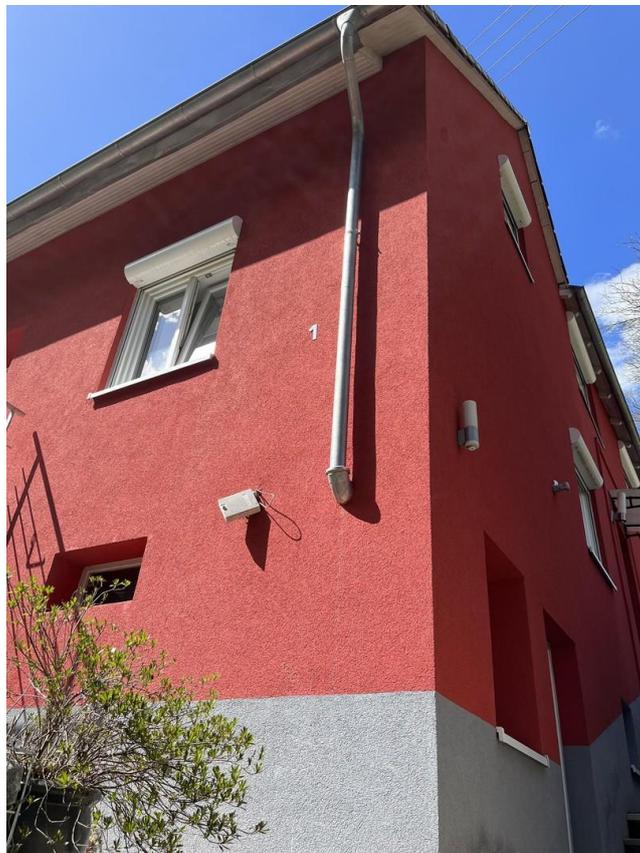
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	168,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Straßenansicht



Seitenansicht vom Garten aus

Exposé - Galerie



Seitenansicht vom Garten aus



Abgeschlossener Hauszugang

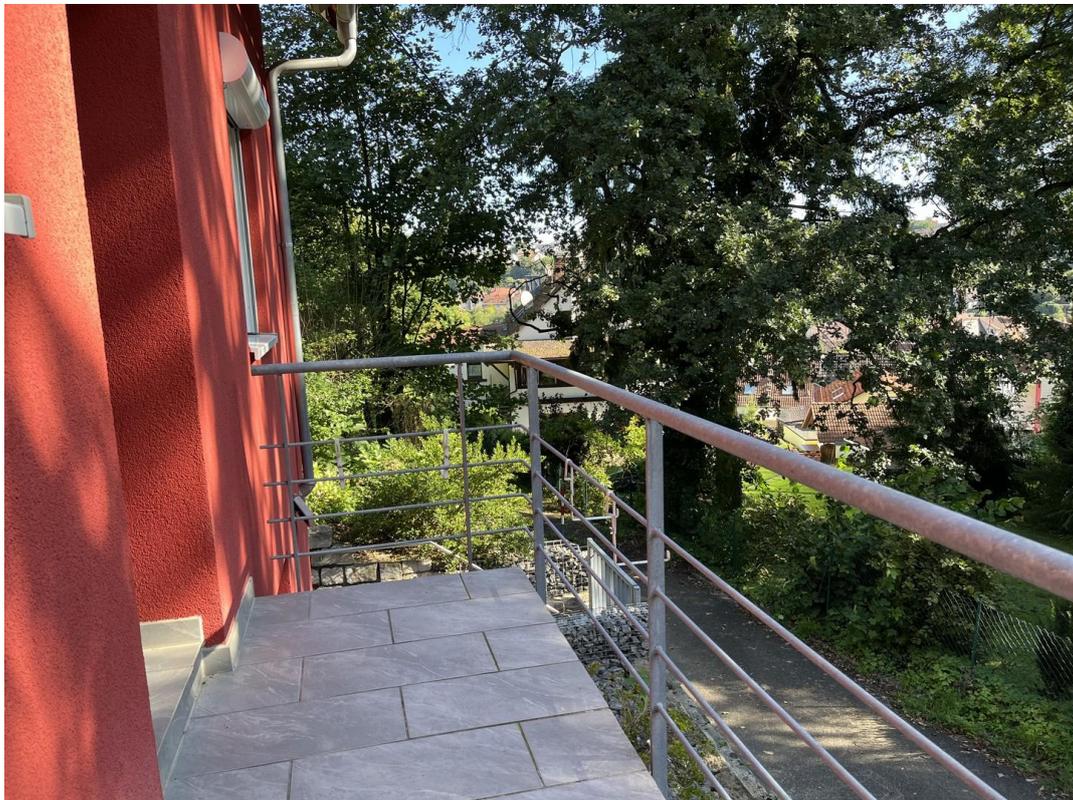
Exposé - Galerie



Zugang Wohnung 1



Eingang Wohnung 1



Balkon Wohnung 1

Exposé - Galerie



Kochen / Essen Wohnung 1



Essen / Wohnen Wohnung 1

Exposé - Galerie



Bad Wohnung 1



Gäste WC Wohnung 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Wohnung 1

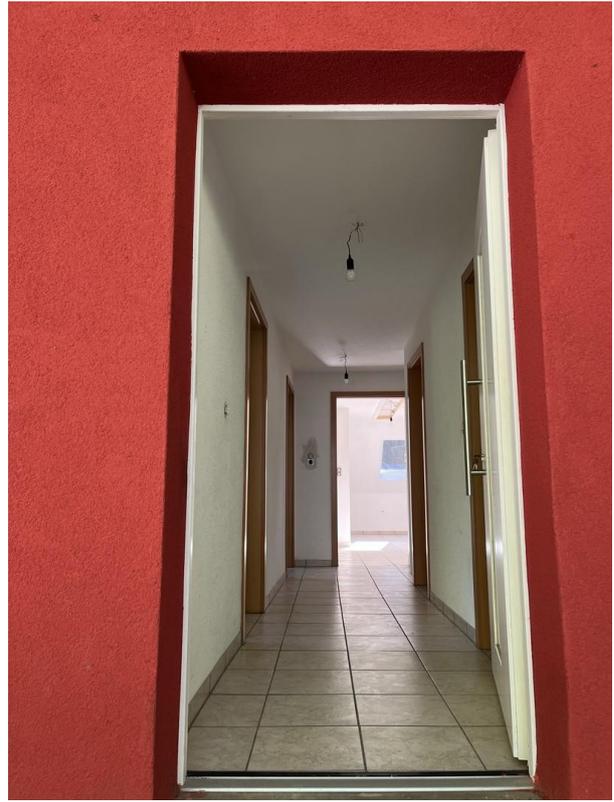


Zugang Wohnung 2

Exposé - Galerie



Außenansicht Zugang Wohnung 2



Eingang Wohnung 2



Kochen / Essen Wohnung 2

Exposé - Galerie



Duschbad Wohnung 2



Duschbad Wohnung 2

Exposé - Galerie



Duschbad Wohnung 2



Gäste WC Wohnung 2



Terrasse Wohnung 2

Exposé - Galerie

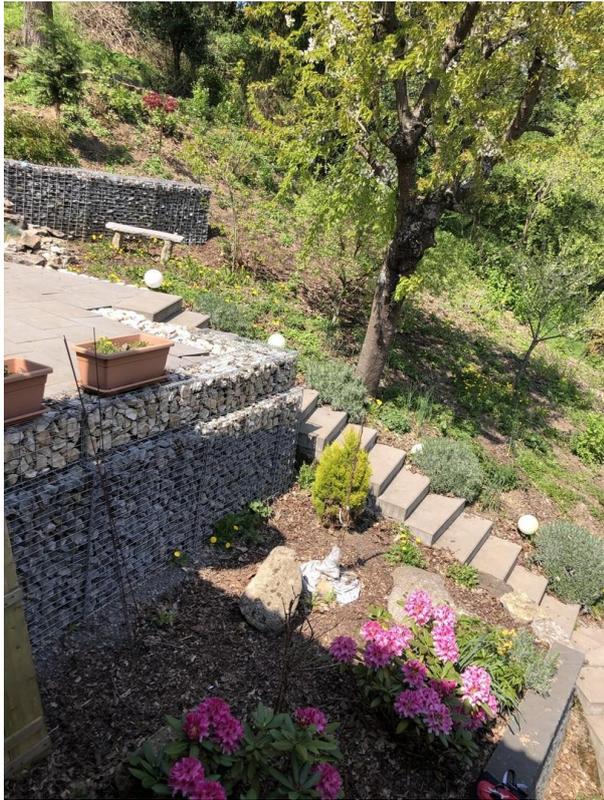


Terrasse Wohnung 2

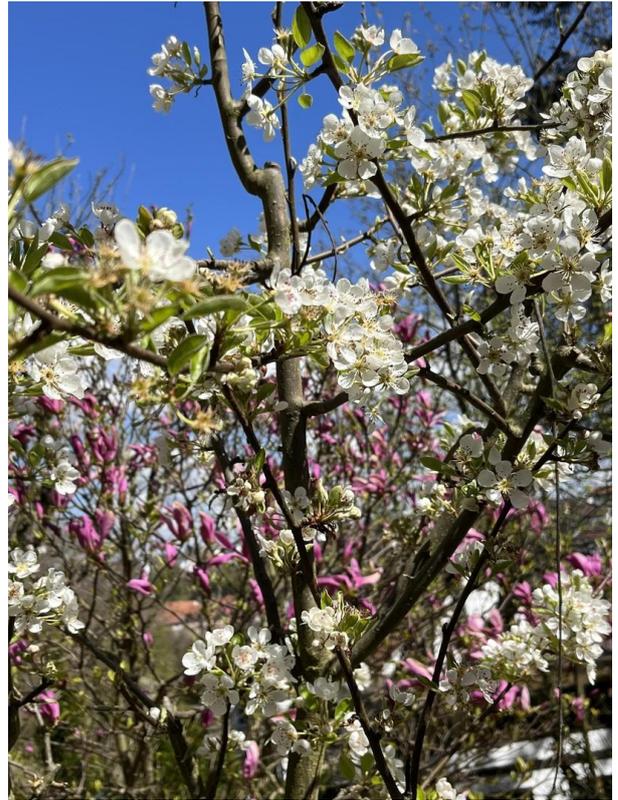


Aussichtsterrasse

Exposé - Galerie



Blick auf den Garten



Gartenimpressionen



Gartenimpressionen

Exposé - Galerie



Gartenimpressionen



Seitenansicht

Exposé - Grundrisse



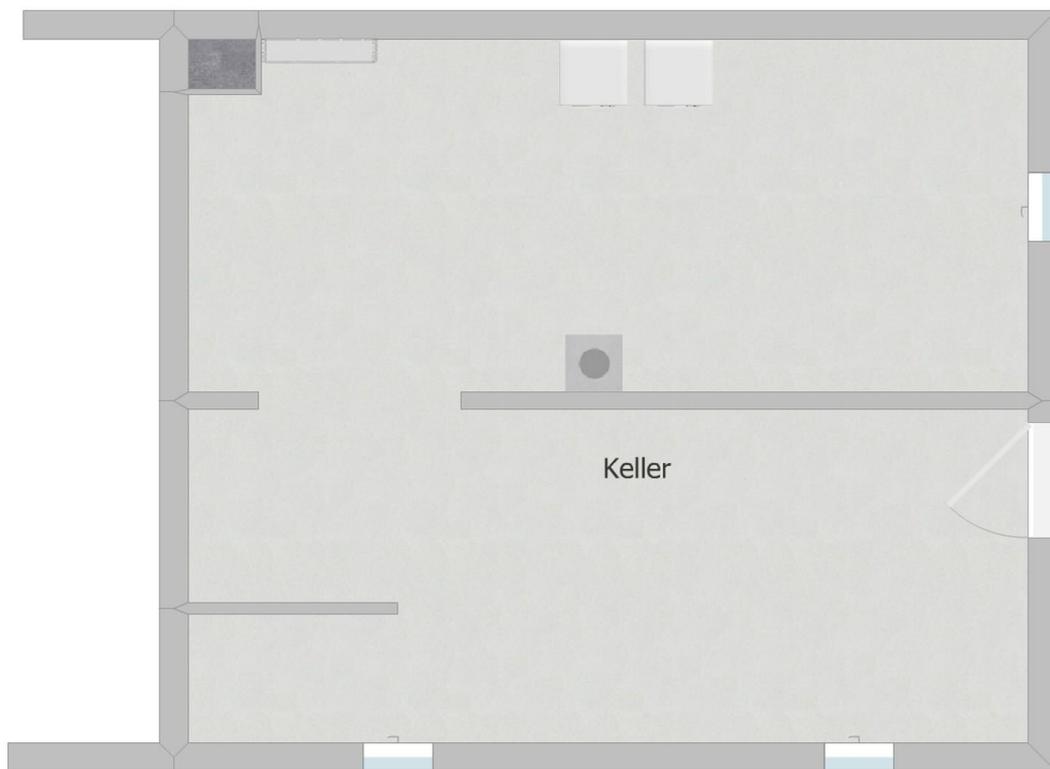
Grundriss Wohnung 1

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 2

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller