

**Bruchsal**

# Gepflegtes Reihenhaus mit großzügigem Platzangebot in begehrter Wohnlage von Bruchsal

**Objektnummer: 26204016**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 231 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26204016 - 76646 Bruchsal**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26204016 - 76646 Bruchsal**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26204016</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>549.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 160 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Reihenhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1992</b>		

Objektnummer: 26204016 - 76646 Bruchsal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	141.95 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.06.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26204016 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26204016 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



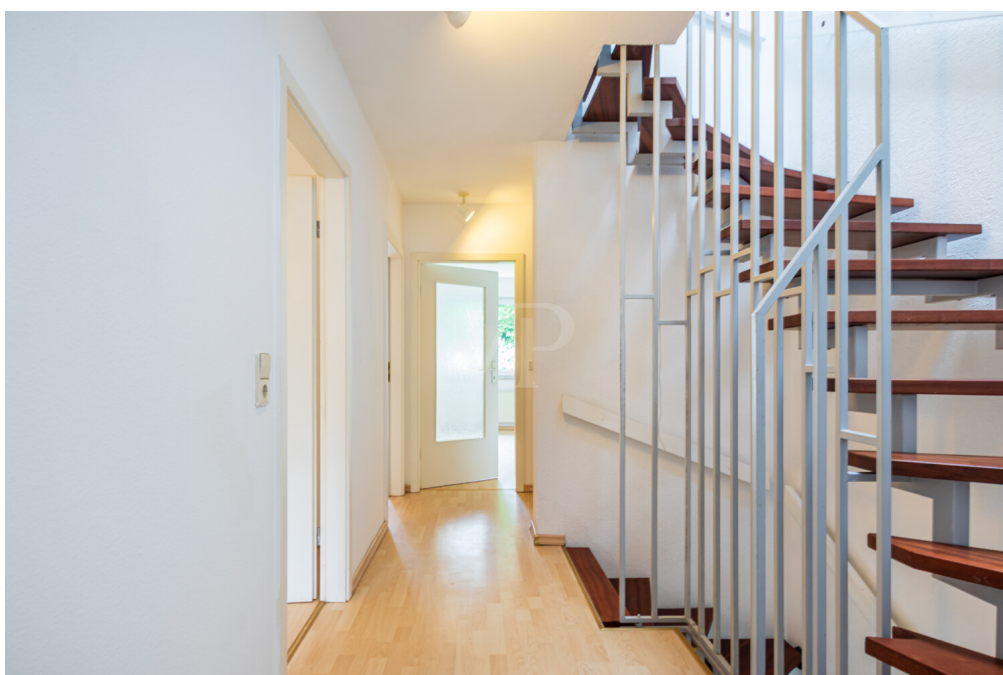
Objektnummer: 26204016 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26204016 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26204016 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26204016 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26204016 - 76646 Bruchsal

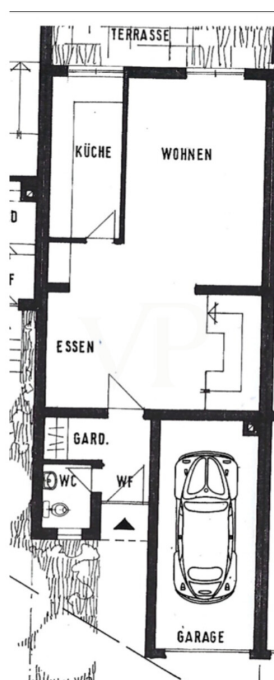
## Die Immobilie



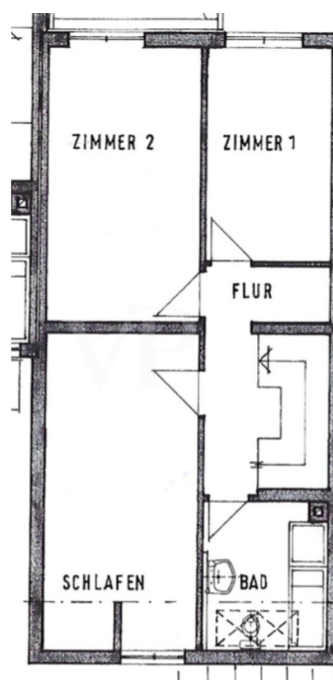
Objektnummer: 26204016 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie

EG



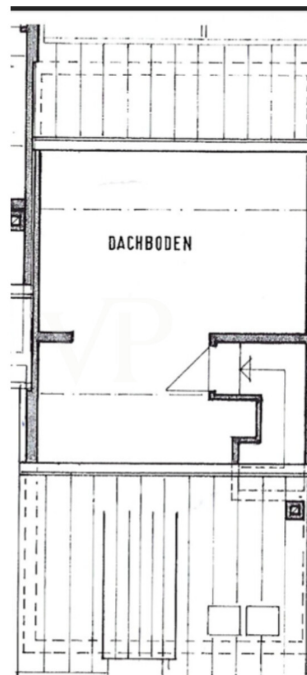
OG



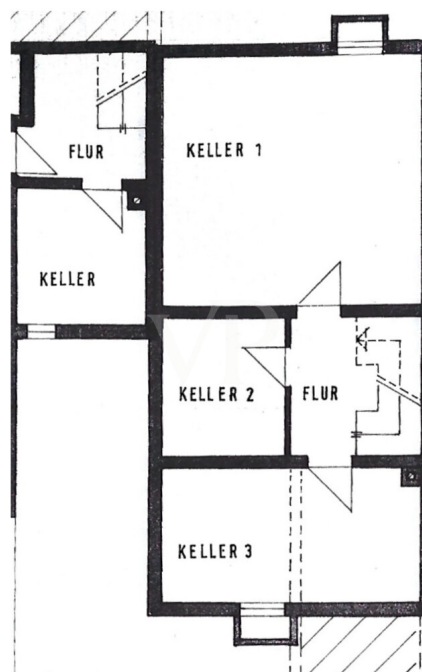
Objektnummer: 26204016 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie

DG



KG



**Objektnummer: 26204016 - 76646 Bruchsal**

## **Ein erster Eindruck**

**In attraktiver und begehrter Wohnlage von Bruchsal präsentiert sich dieses gepflegte Reihenhaus aus dem Jahr 1992 als ideales Zuhause für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld und viel Platz legen.**

**Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 231 m<sup>2</sup> großen Grundstück.**

**Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die durchdachte Raumaufteilung ein angenehmes Wohngefühl. Helle Räume und eine funktionale Grundrissgestaltung schaffen beste Voraussetzungen für modernes Wohnen.**

**Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses. Hier erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den gepflegten Garten. Eine separate Küche sowie ein Gäste-WC ergänzen diese Ebene.**

**Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer.**

**Ein weiteres Highlight befindet sich im Dachgeschoss. Hier steht ein großzügiges Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Elternbereich, Homeoffice oder Hobbyraum eignet.**

**Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben wertvollen Nutz- und Abstellflächen ein weiteres beheiztes Duschbad.**

**Die ursprünglich vorhandene Garage wurde teilweise zur Erweiterung der Küche umgebaut und dient im verbleibenden Bereich als praktischer Geräteschuppen bzw. Abstellraum.**

**Vor der Garage befindet sich ein Pkw-Stellplatz.**

**Objektnummer: 26204016 - 76646 Bruchsal**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrten Wohnlagen der Bruchsaler Kernstadt – ruhig gelegen in einer verkehrsarmen Sackgasse und dennoch nur wenige Minuten vom lebendigen Stadtzentrum entfernt. Diese besondere Kombination aus angenehmer Wohnruhe und zentraler Lage macht den Standort insbesondere für Familien und anspruchsvolle Eigennutzer äußerst attraktiv.

Kindergärten, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar. Auch die Bruchsaler Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen ist schnell erreichbar und bietet eine sehr gute Nahversorgung.

Bruchsal liegt verkehrsgünstig zwischen den Wirtschaftsräumen Karlsruhe und Heidelberg und ist über die nahegelegene Autobahn A5 sowie den überregionalen Bahnanschluss hervorragend angebunden.

Der Bruchsaler Bahnhof zählt zu den wichtigen Verkehrsknotenpunkten der Region und ermöglicht schnelle Verbindungen in die gesamte Rhein-Neckar- und Technologieregion.

Ergänzt wird die hohe Wohnqualität durch die Nähe zu den landschaftlich reizvollen Erholungsräumen des Kraichgaus, die vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung im Grünen bieten.

Insgesamt vereint die Lage auf ideale Weise Ruhe im direkten Wohnumfeld, kurze Wege im Alltag und eine ausgezeichnete regionale Anbindung – eine Kombination, die in dieser Form nur selten gegeben ist.

**Objektnummer: 26204016 - 76646 Bruchsal**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26204016 - 76646 Bruchsal**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Milan Vasic**

---

**Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal**

**Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0**

**E-Mail: [bruchsal@von-poll.com](mailto:bruchsal@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**