

Bruchsal

Attraktives Reihenhaus mit großzügigem Raumangebot in begehrter Lage von Bruchsal

Property ID: 26204051



PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 231 m²

Property ID: 26204051 - 76646 Bruchsal

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26204051 - 76646 Bruchsal

At a glance

Property ID	26204051
Living Space	ca. 160 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1992

Purchase Price	499.000 EUR
House	Terrace house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 26204051 - 76646 Bruchsal

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	09.06.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	141.95 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 26204051 - 76646 Bruchsal

The property



Property ID: 26204051 - 76646 Bruchsal

The property



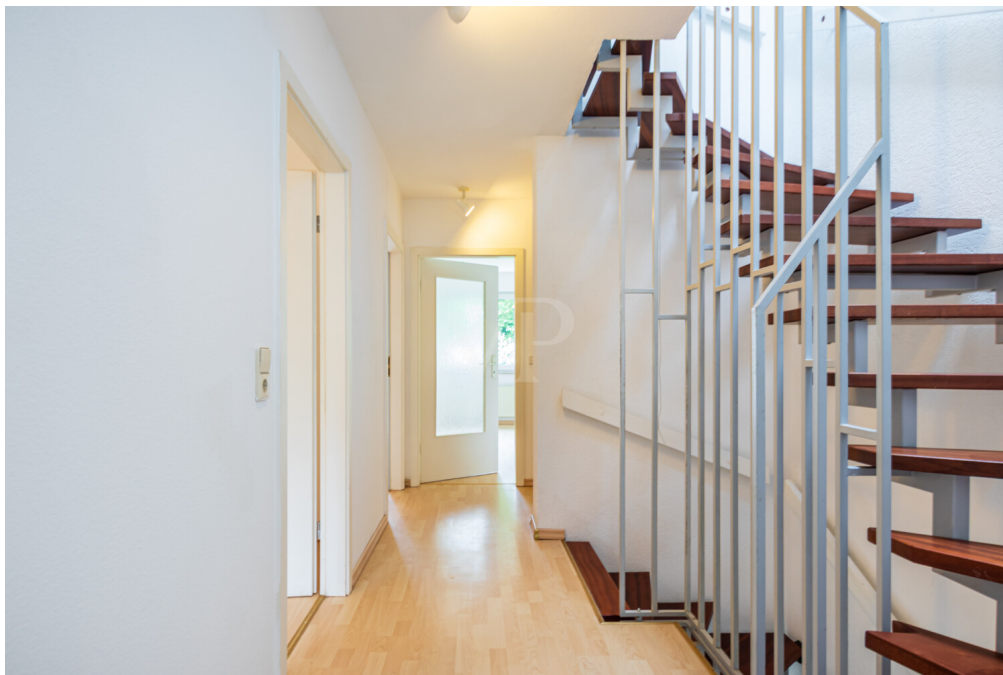
Property ID: 26204051 - 76646 Bruchsal

The property



Property ID: 26204051 - 76646 Bruchsal

The property



Property ID: 26204051 - 76646 Bruchsal

The property



Property ID: 26204051 - 76646 Bruchsal

The property

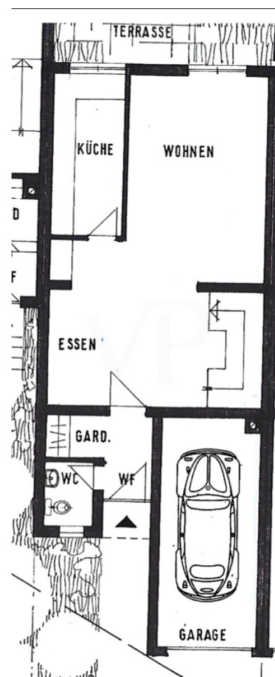


Property ID: 26204051 - 76646 Bruchsal

The property



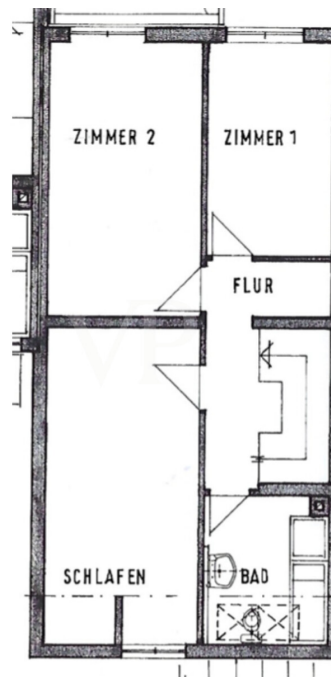
EG



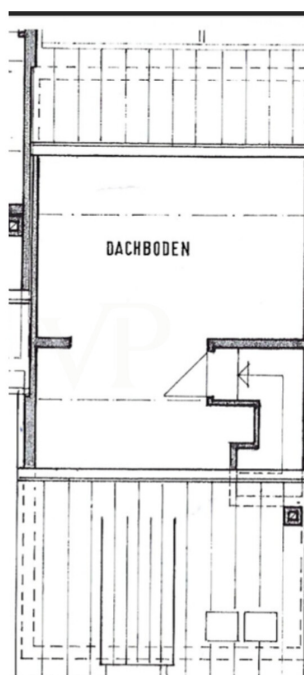
Property ID: 26204051 - 76646 Bruchsal

The property

OG



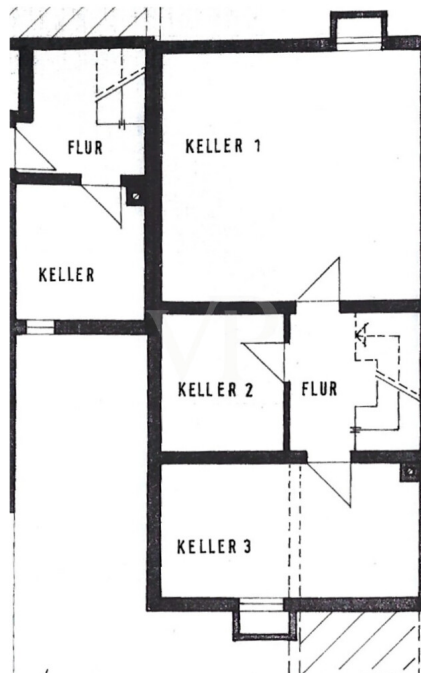
DG



Property ID: 26204051 - 76646 Bruchsal

The property

KG



Property ID: 26204051 - 76646 Bruchsal

A first impression

In attraktiver und begehrter Wohnlage von Bruchsal präsentiert sich dieses gepflegte Reihenhaushaus 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 m² und befindet sich auf einem ca. 231 m² 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.

Property ID: 26204051 - 76646 Bruchsal

All about the location

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.

Property ID: 26204051 - 76646 Bruchsal

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 26204051 - 76646 Bruchsal

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Milan Vasic

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

E-Mail: bruchsal@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com