

Bruchsal

# Gepflegtes Reihenhaus mit großzügigem Platzangebot in begehrter Wohnlage von Bruchsal

*Número da propriedade: 26204016*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 549.000 EUR • ÁREA: ca. 160 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 231 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26204016 - 76646 Bruchsal**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Uma primeira impressão**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26204016 - 76646 Bruchsal

## Numa vista geral

Número da propriedade	26204016	Preço de compra	549.000 EUR
Área	ca. 160 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa em banda
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes
Casas de banho	2		
Ano de construção	1992		

Número da propriedade: 26204016 - 76646 Bruchsal

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	141.95 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	09.06.2036	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1992

Número da propriedade: 26204016 - 76646 Bruchsal

## O imóvel



Número da propriedade: 26204016 - 76646 Bruchsal

## O imóvel



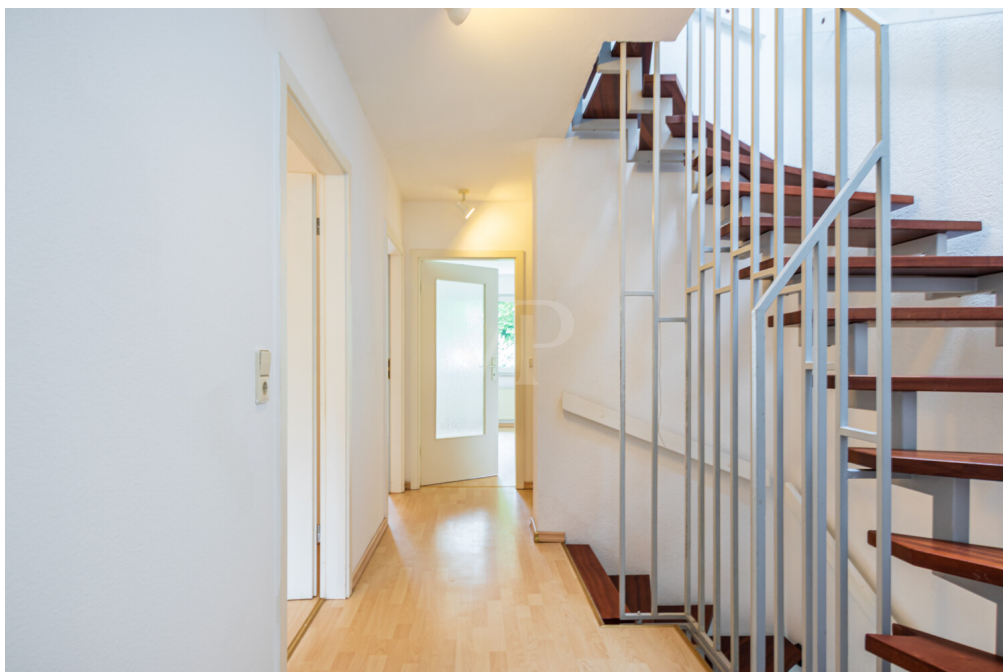
Número da propriedade: 26204016 - 76646 Bruchsal

## O imóvel



Número da propriedade: 26204016 - 76646 Bruchsal

## O imóvel



Número da propriedade: 26204016 - 76646 Bruchsal

## O imóvel



Número da propriedade: 26204016 - 76646 Bruchsal

## O imóvel



Número da propriedade: 26204016 - 76646 Bruchsal

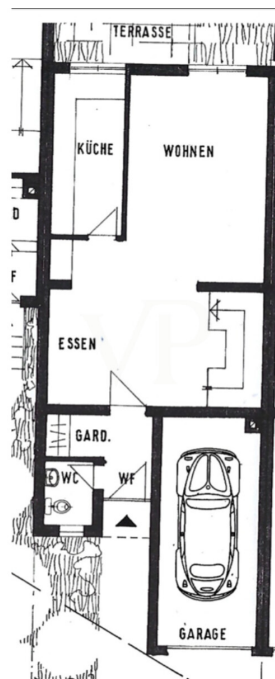
## O imóvel



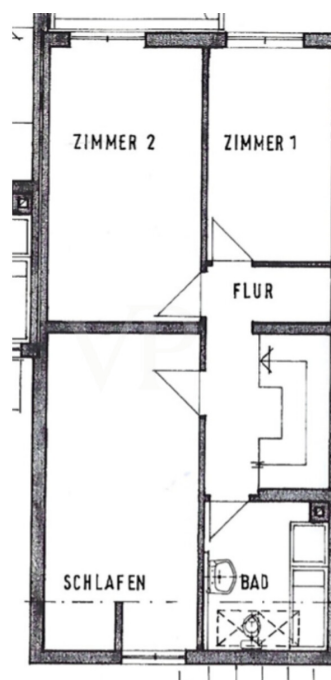
Número da propriedade: 26204016 - 76646 Bruchsal

## O imóvel

EG



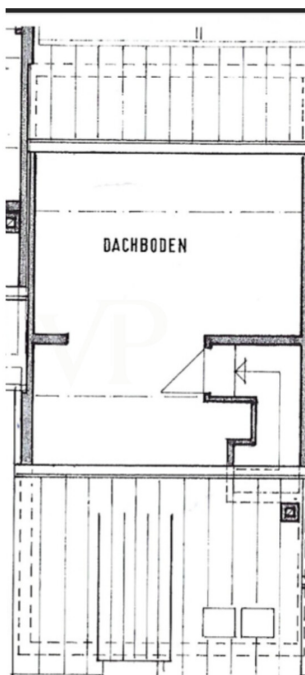
OG



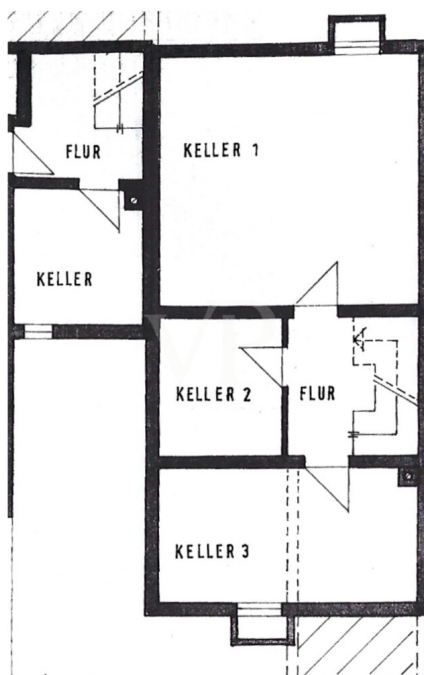
Número da propriedade: 26204016 - 76646 Bruchsal

## O imóvel

DG



KG



**Número da propriedade: 26204016 - 76646 Bruchsal**

## Uma primeira impressão

In attraktiver und beehrter 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.

**Número da propriedade: 26204016 - 76646 Bruchsal**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26204016 - 76646 Bruchsal**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26204016 - 76646 Bruchsal**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Milan Vasic**

---

**Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal**

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

**E-Mail: bruchsal@von-poll.com**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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