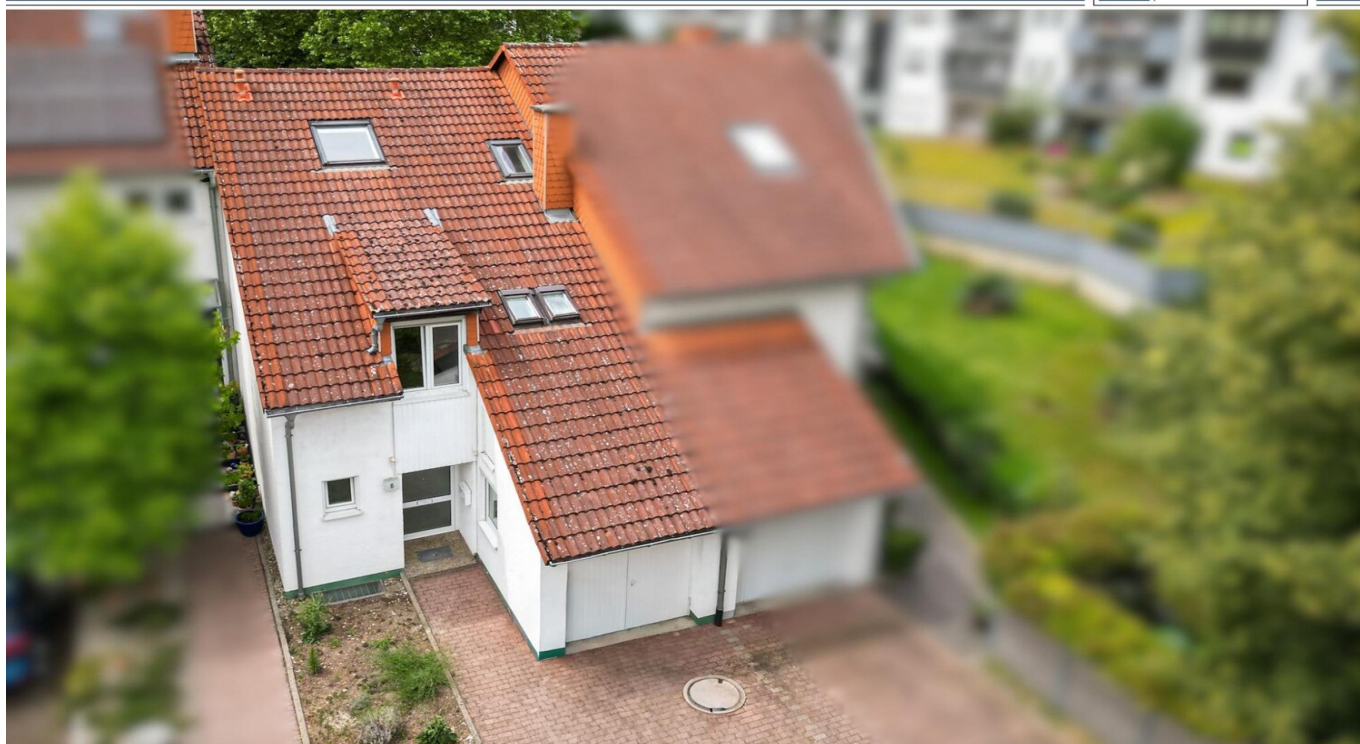


Bruchsal

Gepflegtes Reihenhaus mit großzügigem Platzangebot in begehrter Wohnlage von Bruchsal

Codice oggetto: 26204016

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 231 m²

Codice oggetto: 26204016 - 76646 Bruchsal

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26204016 - 76646 Bruchsal

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26204016
Superficie netta	ca. 160 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1992

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Villa a schiera
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

Codice oggetto: 26204016 - 76646 Bruchsal

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	09.06.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	141.95 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

Codice oggetto: 26204016 - 76646 Bruchsal

La proprietà



Codice oggetto: 26204016 - 76646 Bruchsal

La proprietà



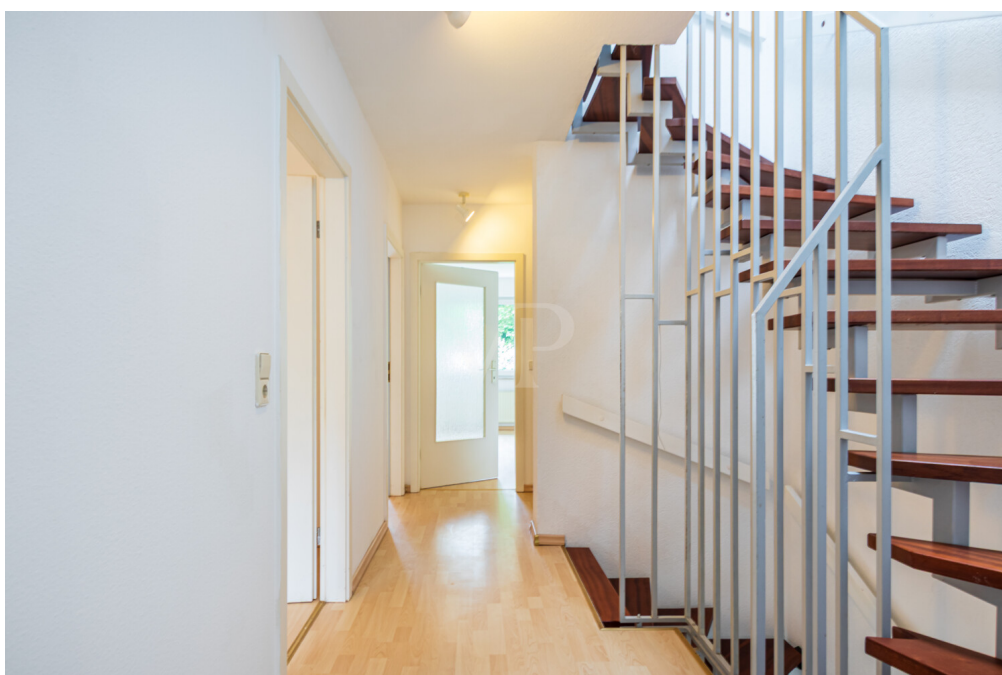
Codice oggetto: 26204016 - 76646 Bruchsal

La proprietà



Codice oggetto: 26204016 - 76646 Bruchsal

La proprietà



Codice oggetto: 26204016 - 76646 Bruchsal

La proprietà



Codice oggetto: 26204016 - 76646 Bruchsal

La proprietà



Codice oggetto: 26204016 - 76646 Bruchsal

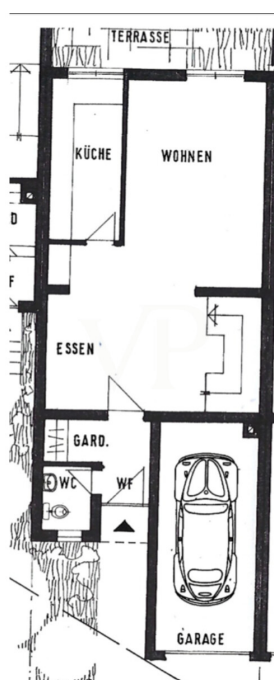
La proprietà



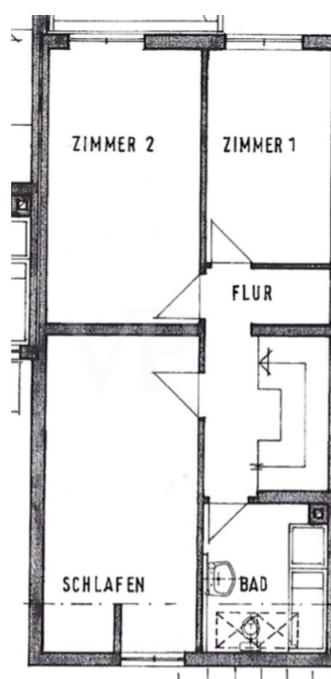
Codice oggetto: 26204016 - 76646 Bruchsal

La proprietà

EG



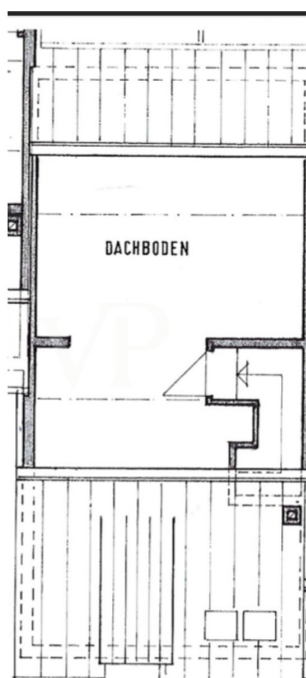
OG



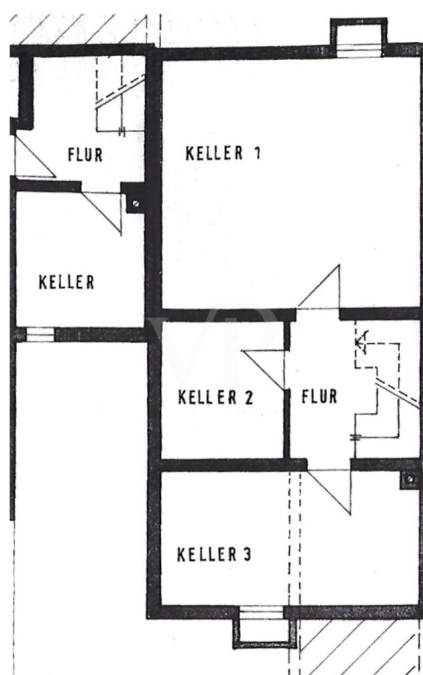
Codice oggetto: 26204016 - 76646 Bruchsal

La proprietà

DG



KG



Codice oggetto: 26204016 - 76646 Bruchsal

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26204016 - 76646 Bruchsal

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26204016 - 76646 Bruchsal

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26204016 - 76646 Bruchsal

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Milan Vasic

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

E-Mail: bruchsal@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com