

Bruchsal

## charmantestes Wohnhaus in bester Lage von Bruchsal

Objektnummer: 23204072

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 550 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23204072 - 76646 Bruchsal

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23204072 - 76646 Bruchsal

## Auf einen Blick

Objektnummer	23204072
Wohnfläche	ca. 207 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 73 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 23204072 - 76646 Bruchsal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	161.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.08.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 23204072 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23204072 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



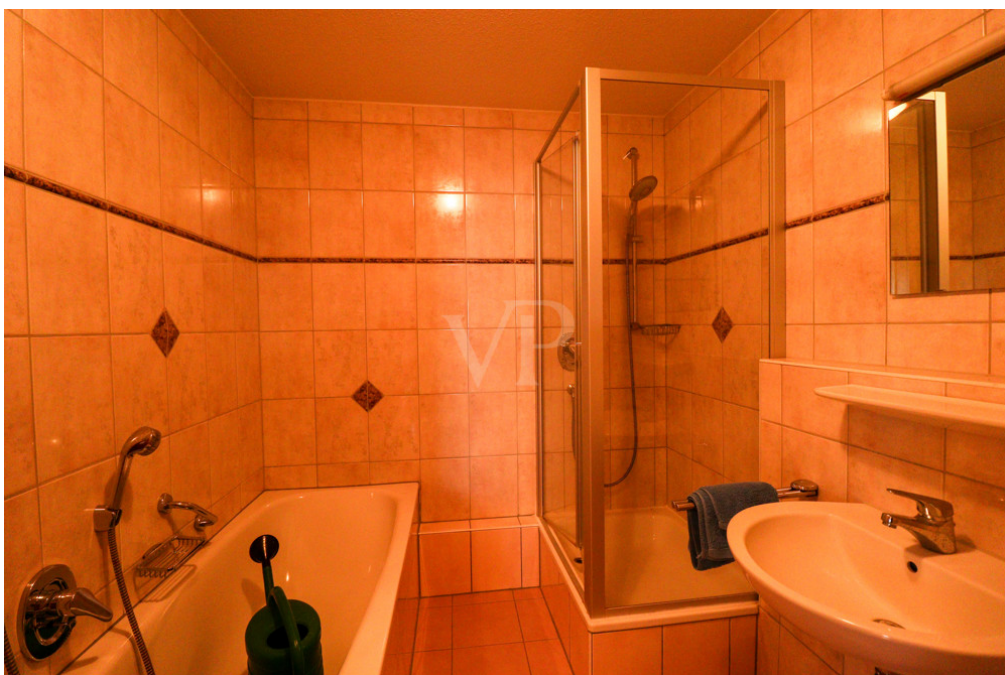
Objektnummer: 23204072 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23204072 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie





Objektnummer: 23204072 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23204072 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23204072 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23204072 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23204072 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23204072 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23204072 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23204072 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie





Objektnummer: 23204072 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23204072 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



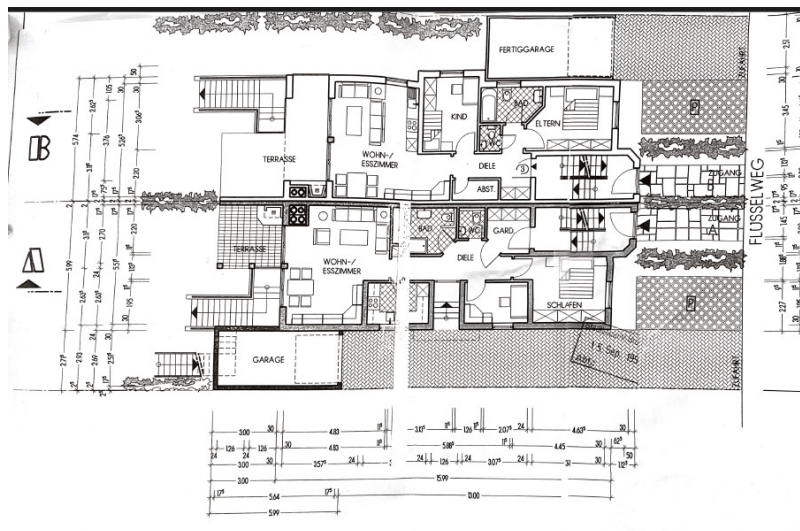
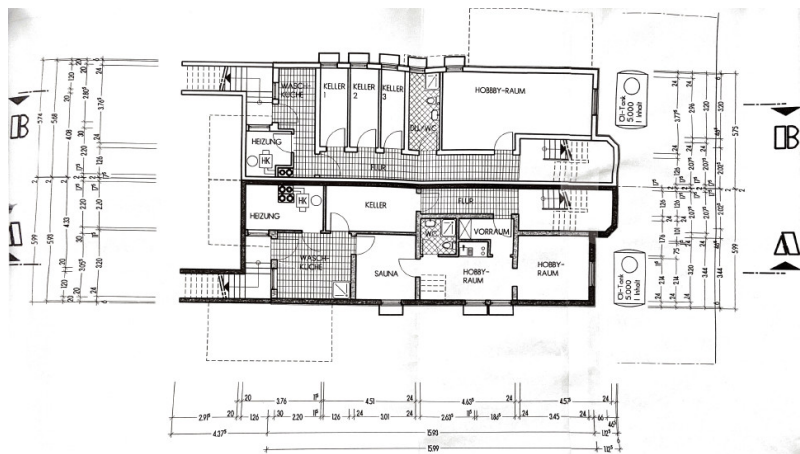
Objektnummer: 23204072 - 76646 Bruchsal

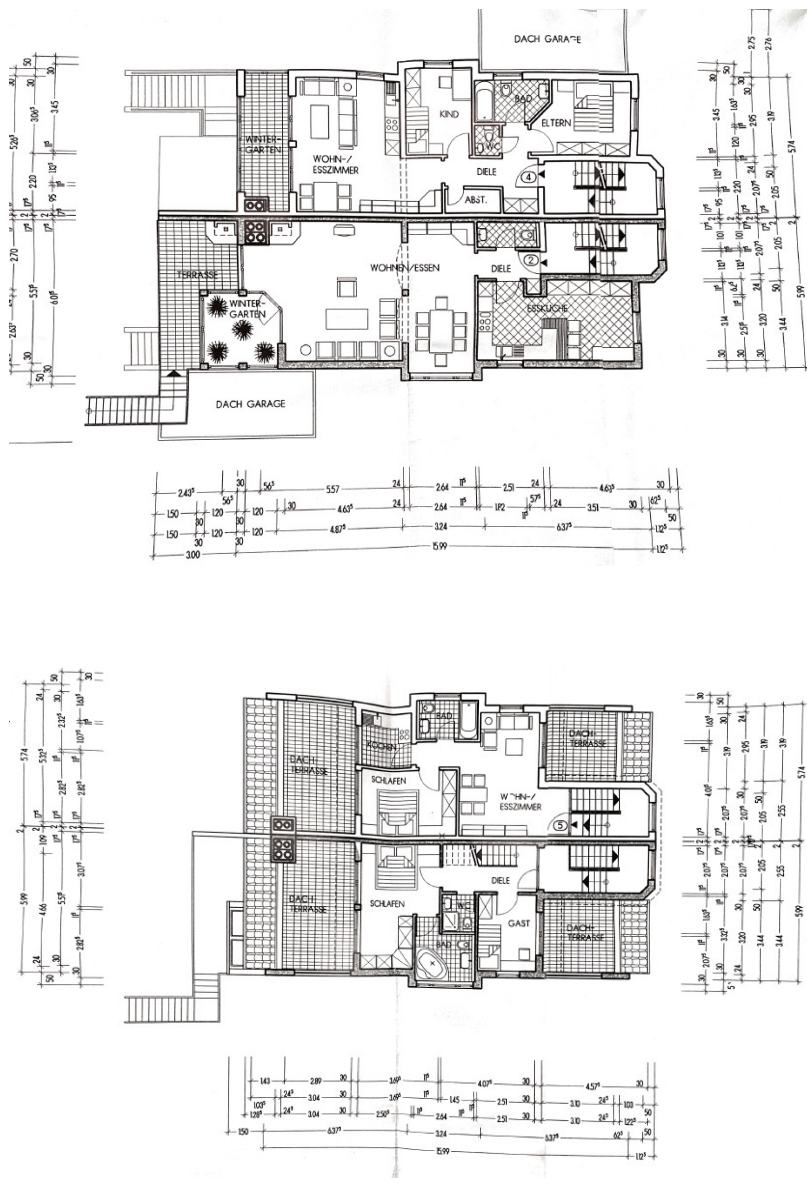
## Die Immobilie



Objektnummer: 23204072 - 76646 Bruchsal

# Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23204072 - 76646 Bruchsal

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause! Dieses charmante Wohnhaus steht auf einem großzügigen 550 qm großen Grundstück in einer der begehrtesten Lagen der Umgebung. Es bietet dank seiner Größe und Aufteilung vielfältige Möglichkeiten für individuelle Gestaltung und Nutzung. Highlights: Lage: Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gefragten Nachbarschaft, umgeben von grünen Flächen und Natur, die für eine entspannte Atmosphäre sorgt. Grundstück: Das großzügige Grundstück von 550 qm bietet viel Raum für Entfaltung und Gestaltung nach Ihren Wünschen. Der weitläufige Außenbereich lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Wohneinheiten: Ursprünglich als Mehrfamilienhaus mit insgesamt drei Wohneinheiten über vier Etagen konzipiert, wurde das Gebäude zuletzt als Zweifamilienhaus genutzt. Das 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss bildeten dabei eine Einheit, während die Erdgeschosswohnung vermietet war. Renovierungspotenzial: Obwohl das Gebäude gepflegt ist, bietet es Raum für individuelle Renovierungen und Modernisierungen, um Ihre persönlichen Vorstellungen zu verwirklichen. Ausblick und Freiflächen: Großzügige Fensterfronten sowie Balkone und Terrassen bieten einen malerischen Blick auf das umliegende Grün und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Potenzial für Individualität: Diese Immobilie bietet die Möglichkeit, Ihr persönliches Traumhaus zu gestalten. Die weitläufigen Freiflächen und der Blick auf die Natur laden dazu ein, kreative Ideen umzusetzen und einen Ort zu schaffen, der Ihren individuellen Bedürfnissen und Vorstellungen perfekt entspricht.

Objektnummer: 23204072 - 76646 Bruchsal

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1995, gepflegt
- traumhafte Lage
- ca. 550 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 280 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- große Fensterflächen
- 6 Zimmer
- 4 Badezimmer
- Kamin
- 3 Gäste-WCs
- Garage, Carport
- gepflegter und großzügiger Garten

**Objektnummer: 23204072 - 76646 Bruchsal**

## Alles zum Standort

Die charmante Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Bruchsal. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre aus, geprägt von gepflegten Gärten und einer freundlichen Nachbarschaft. Durch die unmittelbare Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsanbindungen ist die Infrastruktur äußerst komfortabel. Die Umgebung selbst präsentiert sich als malerische Wohnstraße, gesäumt von Bäumen und begrünten Vorgärten. Die Anwohner genießen hier die Vorzüge einer idyllischen Umgebung, ohne auf die Vorzüge städtischen Lebens verzichten zu müssen. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, wodurch die Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Nahversorgungszentren problemlos gewährleistet ist. Nicht nur die ruhige Wohnlage, sondern auch die Nähe zu Grünflächen und Erholungsgebieten machen die Lage zu einem attraktiven Wohnort. Die Immobilie bietet somit eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.



**Objektnummer: 23204072 - 76646 Bruchsal**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 161.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 23204072 - 76646 Bruchsal

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Milan Vasic

---

Kaiserstraße 35 a Bruchsal  
E-Mail: [bruchsal@von-poll.com](mailto:bruchsal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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