

Hochwertig erstelltes Einfamilienhaus in Untergrombach mit traumhaftem Weitblick

76646 Bruchsal, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 323033



Pfisterer & Gerber
Immobilien

Wohnfläche ca.: **150 m²** - Zimmer: **5,5** - Kaufpreis: **695.000 EUR**



Hochwertig erstelltes Einfamilienhaus in Untergrombach mit traumhaftem Weitblick

Objekt ID	323033
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	(Untergrombach) 76646 Bruchsal
Etagen im Haus	3
Wohneinheiten	1
Wohnfläche ca.	150 m ²
Nutzfläche ca.	136 m ²
Grundstück ca.	677 m ²
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1977
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	7
Stellplätze	5 Stellplätze
Garagen	2 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon/Terrasse Nordwest, Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kamin,



Massivbauweise, Parkettboden, Satteldach, Sauna,
Seniorenrecht, Separates WC, Steinboden, Tageslichtbad,
Teilunterkellert, Teppichboden, Wintergarten

Käuferprovision 3,57 % inkl. 19 % Mehrwertsteuer

Kaufpreis 695.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet hohen Wohnkomfort mit herrlichem Blick über die Rheinebene bis zu den Vogesen. Das hochwertig erstellte Gebäude wurde im Jahr 1977 auf einem ca. 677 m² großen Hanggrundstück in bester Lage von Bruchsal-Untergrombach erbaut. Auf zwei Etagen stehen ca. 150 m² Wohnfläche zur Verfügung, zusätzlich ist das Dachgeschoss wohnlich ausgebaut.

Das Erdgeschoss empfängt seine Gäste mit einer großzügigen, bis zur Empore offenen Empfangshalle. Von hier aus geht es weiter in den Wohn- / Essbereich sowie in die Küche. Beide haben Zugang zum Wintergarten mit spektakulärem Ausblick und einem Kaminofen für gemütliche Stunden in der kalten Jahreszeit.

Das Haus verfügt über zwei Gäste-WC's sowie ein Badezimmer, welches sich im Gartengeschoss befindet und von zwei Schlafräumen mit Gartenblick umgeben wird. Ein Treppenlift verbindet das Erd- mit dem Gartengeschoss.

Auf dieser Etage steht außerdem ausreichend Nutzfläche zur Verfügung. An den Technik- und Waschaum, der mit einer Dusche ausgestattet ist, schließt sich die Sauna an. Zusätzlich gibt es zwei Vorrats- und Lagerräume, die den Zugang zum Garten ermöglichen.

Das Dachgeschoss ist wohnlich ausgebaut und in zwei Zimmer sowie weitere Staufläche aufgeteilt.

Für Ihren Fuhrpark stehen fünf Außenstellplätzen und eine geflieste Doppelgarage zur Verfügung. Mit einer Länge und Breite von jeweils ca. 5,80m bietet sie ausreichend Raum für zwei Fahrzeuge.

Das Gartengrundstück ist pflegeleicht mit Hecken und Bodendeckern bepflanzt und aufgrund seiner Hanglage vor neugierigen Blicken geschützt. Strom- und Wasseranschlüsse sind vorhanden.

Bitte nutzen Sie den virtuellen 3D-Rundgang, um sich einen konkreten Eindruck von den Räumlichkeiten zu verschaffen. Nach einem persönlichen Gespräch finden wir gerne einen individuellen Besichtigungstermin. Bitte fordern Sie hierzu unser detailliertes Exposé an.

Ausstattung

- Wohnhaus mit drei Etagen
- ca. 150 m² Wohnfläche sowie wohnlich ausgebautes Dachgeschoss
- ein Badezimmer und zwei Gäste-WC's
- Wintergarten mit offenem Kamin
- hochwertige Parkettböden
- Deckenhöhe: EG: 2,60m / UG: 2,40m / DG: 2,00m
- Treppenlift
- Sauna
- Doppelgarage beheizbar (gefliest, mit elektrischem Schwingtor und Warmwasser)
- 5 Außenstellplätze
- 400 Volt-Anschluss im Technikraum
- Glasfaseranschluss



- SAT-Anlage

Sonstiges

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir nur ein komplettes Exposé zusenden können, wenn Sie uns Ihre vollständige Anschrift und Ihre Kontaktdaten nennen. Über unser Exposé kommen wir unserer Aufklärungspflicht zum Widerrufsrecht und den Datenschutzbestimmungen nach. Selbstverständlich fällt weiterhin erst dann eine Maklercourtage an, wenn Sie durch unsere Dienstleistungen einen notariellen Kaufvertrag unterzeichnet haben.

Courtage:

Die Courtage in Höhe von 3,57 % inklusive 19 % gesetzlicher Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis, ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig und vom Käufer an Pfisterer & Gerber Immobilien zu zahlen, die hierdurch einen unmittelbaren Zahlungsanspruch erhält. Der vermittelnden Firma steht insoweit ein unmittelbarer Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Angaben, die uns von dem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Ihre Immobiliensuche:

Gerne unterstützen wir Sie aktiv bei Ihrer Immobiliensuche. Auf unseren Internetseiten: www.pfisterer-gerber.de haben Sie die Möglichkeit Ihr Suchprofil - Ihren Immobilienwunsch - anzugeben. Sobald wir eine passende Immobilie anbieten können, melden wir uns umgehend bei Ihnen.

Kostenlose Wertermittlung:

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zur erfolgreichen Vermittlung zur Verfügung.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	22.02.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1977
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	115,80 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



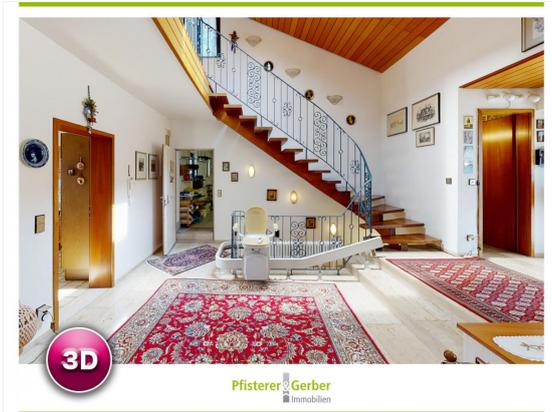
Lage

Untergrombach besticht - genau wie die gesamte Stadt Bruchsal - durch die zentrale Lage zwischen Karlsruhe, Mannheim und Heidelberg. Nur wenige Gehminuten von diesem Haus entfernt finden Sie den Bahnhof, einen Einkaufsmarkt (Edeka mit angeschlossenenem Bäcker) und den Untergrombacher See. Am Ortseingang befindet sich zudem ein Discounter. Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Handwerksbäckerei, Apotheken und Ärzte befinden sich zentral im Ortskern. Den Bahnhof mit Verbindungen nach Karlsruhe, Bruchsal und Heidelberg erreichen Sie in wenigen Gehminuten.

Mit dem Auto können Sie Bruchsal, Weingarten oder auch Karlsruhe zeitnah erreichen. Außerdem liegt Untergrombach, der größte Stadtteil Bruchsals, an der B3 zwischen der Kernstadt und Weingarten. Untergrombach verfügt über einen eigenen Bahnhof, dessen Stadtbahnlinien Sie einfach in die umliegenden Städte und Gemeinden führen. Die A5 (Anschlussstelle Bruchsal) erreichen Sie in ca. zehn Minuten.

Über die Stadtgrenzen hinaus ist Untergrombach für den Michaelsberg mit großflächigem Naturschutzgebiet und den Baggersee bekannt. Beides sind beliebte Ausflugsziele für Groß und Klein. Zudem sind eine Grund- und Realschule, sowie zwei Kindergärten vor Ort, welche Untergrombach zu einem familienfreundlichen Ort machen. Weitere Schulformen finden Sie bzw. Ihre Kinder im ca. fünf km entfernten Bruchsal. Der Schulweg kann bequem per Stadtbahn gemeistert werden.





start



Eingangsbereich_



offene Eingangshalle



Essbereich im Erdgeschoss



Wohnzimmer im Erdgeschoss



Wohnzimmer mit tollem Blick

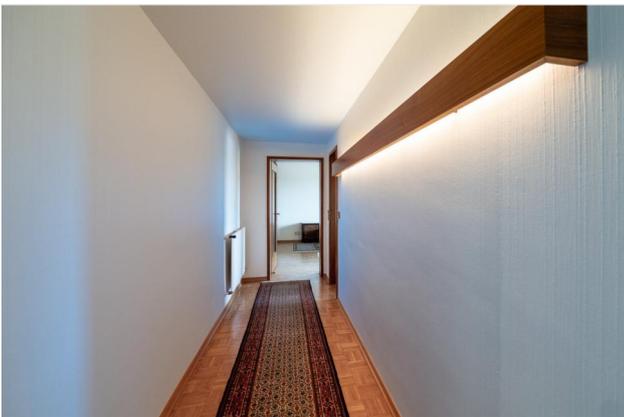




Wintergarten mit Ausblick



Küche im Erdgeschoss



Flur im Gartengeschoss



Schlafzimmer 1 im Gartengeschoss



Schlafzimmer 2 im Gartengeschoss



Badezimmer im Untergeschoss





Zimmer im Obergeschoss



Sauna im Untergeschoss



Garten



Garage



Gartenansicht

„Wir sind Ihre regionalen Experten vor Ort. Als von Banken oder Filialisten unabhängiger Makler kennen wir unseren Immobilienmarkt wie kein anderer! Bei uns ist Ihre Immobilie in besten Händen.“

einfach direkt anrufen!

07251.981 651-3

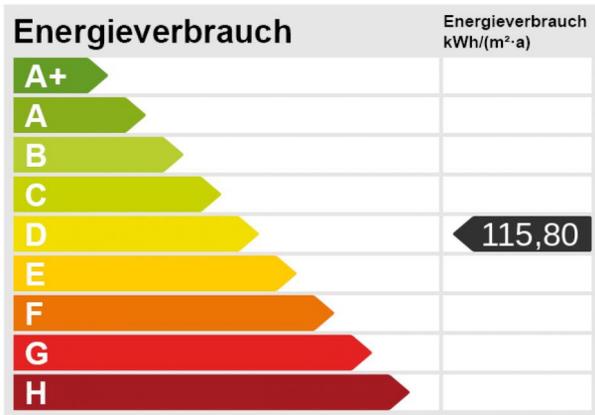
Felix Willenborg
gepr. Immobilienbewerter für Wohnimmobilien (PMA)

Pfisterer & Gerber
Immobilien

ivd

Ihr Ansprechpartner





Energieskala



Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



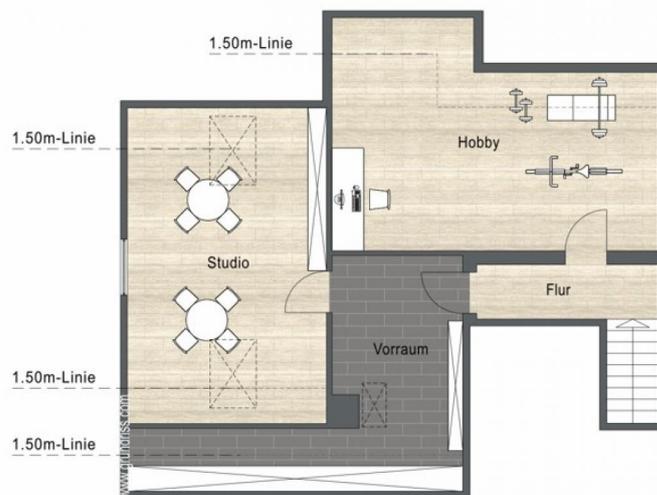
Grundriss

Grundriss Gartengeschoss



Grundriss

Grundriss Dachgeschoss



Grundriss

Grundriss Keller

