

Ein- bis Zweifamilienhaus in bevorzugter Wohnlage

76646 Bruchsal, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 723031



Pfisterer & Gerber
Immobilien

Wohnfläche ca.: **172,46 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **498.000 EUR**



Ein- bis Zweifamilienhaus in bevorzugter Wohnlage

Objekt ID	723031
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	76646 Bruchsal
Wohneinheiten	2
Wohnfläche ca.	172,46 m²
Grundstück ca.	580 m²
Grundflächenzahl	0,25 (höchstens 160 m² Grundfläche)
Geschossflächenzahl	0,4 (höchstens 320 m² Geschoßfläche)
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Separate WC	1
Balkone	1
Terrassen	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Gäste-WC, Massivbauweise, Separates WC, Teilunterkellert, Terrasse, Walmdach
Käuferprovision	3,57 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer
Kaufpreis	498.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses Ein- bis Zweifamilienhaus befindet sich in einer bevorzugten Wohnlage in Bruchsal (Halbhöhenlage). Es besteht aus zwei separaten Wohngebäuden, die entweder getrennt oder als eine großzügige Wohneinheit genutzt werden können.

Der Hauseingang führt Sie in die zentrale Diele, von der aus Sie Zugang zu beiden Gebäudeteilen haben. Das vordere Gebäude wurde vermutlich in den 1950er Jahren erbaut und bietet im Erdgeschoss eine geräumige Küche, ein WC und ein Wohnzimmer. Über eine Holzterrasse gelangen Sie ins Obergeschoss, wo sich zwei weitere Zimmer sowie das Badezimmer mit Waschbecken und Dusche befinden.

Der hintere Gebäudeteil wurde 1987 genehmigt und zeitnah als Anbau fertiggestellt. Im Erdgeschoss finden Sie neben einem Tageslichtbadezimmer den Hauswirtschaftsraum sowie die Küche und das Wohnzimmer. Von der Küche aus gelangen Sie auf die überdachte Terrasse. Im Obergeschoss gibt es zwei weitere Zimmer sowie das zweite Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken, WC und Bidet. Zusätzlich gibt es auf dieser Ebene einen Balkon, der über der Terrasse liegt. Ein Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Über eine zweite Holzterrasse gelangen Sie zum wohnlich ausgebauten Dachstudio. Dieses verfügt über zwei Dachflächenfenster und zwei Heizkörper.

Den Gartenbereich können Sie sowohl von der zentralen Diele als auch von der hinteren Wohneinheit aus erreichen. Hier können zwei separate Terrassen angelegt werden, jeweils für die beiden Gebäudeteile.

Das vordere Haus ist unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum. Hier befindet sich auch die Gasbrennwerttherme, die im Jahr 2016 erneuert wurde und für die Warmwasseraufbereitung verantwortlich ist. Der Hof vor dem Haus bietet Platz für das Abstellen von zwei bis drei Fahrzeugen.

Über unser ausführliches Exposé erhalten sie u.a. den Link zur 3D-Tour.
Sprechen sie uns gerne an!

Ausstattung

vorderer Gebäudeteil:

- Laminat und Fliesen als Bodenbelag
- Duschbad im Obergeschoss
- separates WC im Erdgeschoss
- Stauraum im Spitzboden
- Naturkeller

Erweiterungsbau / hinterer Gebäudeteil:

- Streifenfundament
- Außenwände: 30 cm Poroton, verputzt



- Innenwände: Backstein und Bimsplatten (Treppenraumwände)
- Dach: Biberschwanz, Doppeldeckung
- Treppen: Holz mit unterseitigen Rigipsplatten
- Laminat und Fliesen als Bodenbelag
- Duschbad im Erdgeschoss
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne im Obergeschoss
- zusätzlich ausgebautes Studio im Dachgeschoss

Heizung:

- zentrale Gasbrennwerttherme (Elco, Thision S Plus 19)
- Baujahr: 2018
- Nennleistung: 18,2 kW

Außenbereich:

- zwei Terrassen möglich
- Stellplätze vor dem Haus
- pflegeleichter Garten
- gepflasterter Freisitz an der hinteren Grundstücksgrenze

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	Bedarfsausweis
Gültig bis	28.09.2022
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1950
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	260,02 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	H



Lage

Dieses Haus befindet sich in zentrumsnaher Lage der Stadt Bruchsal.

Gemeinsam mit den Ortsteilen Heidelshiem, Helmsheim, Büchenau, Untergrombach und Obergrombach ist Bruchsal die größte Stadt des Landkreises Karlsruhe und Mittelzentrum der Region Mittlerer Oberrhein und Oberzentrum Karlsruhe. Über die Autobahn A5 (Karlsruhe-Frankfurt) sowie die Bundesstraßen B3 (Karlsruhe-Heidelberg) und die B 35 (Bretten-Germersheim) gelangt man einfach nach Bruchsal.

Des Weiteren stehen die Deutsche Bahn und S-Bahnlinien zur Verfügung, um größere Städte wie z.B. Stuttgart, Karlsruhe, Heidelberg, Mannheim bequem zu erreichen. Durch verschiedene Buslinien wird zusätzlich der Nahverkehr unterstützt.

Bruchsal verfügt neben einer Musik- und Kunstschule, über ein breit gefächertes Angebot an Grund-, Sonder-, Real- und Berufsschulen, Gymnasien sowie Kindergärten. Der tägliche Bedarf ist durch Krankenhaus, Apotheken, Ärzte und Supermärkte gedeckt. Zudem bietet Bruchsal seinen Einwohnern verschiedenste Sportmöglichkeiten, ein beheiztes Hallen- und Freibad, kulturelle Sehenswürdigkeiten, wie z.B. das Bruchsaler Schloss und Theater- und Kinobesuche.

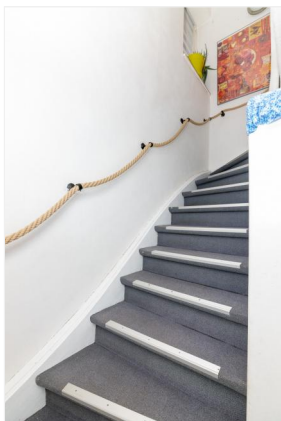




Ansicht



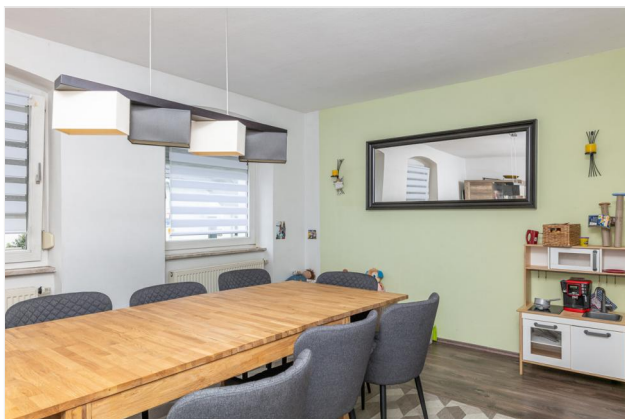
Zugang mit Carport



Treppe im Vorderhaus



Vorderhaus: Küche



Vorderhaus: Esszimmer im EG



Vorderhaus: Zimmer im OG





Vorderhaus: Schlafzimmer



Hinterhaus: Wohnzimmer im EG



Bad im OG Hinterhaus



Hinterhaus: Zimmer im OG



Zimmer im Obergeschoss



Garten





rückwärtige Ansicht



„Sie möchten eine persönliche 3D-Begehung? Gerne führe ich Sie **kontaktlos** durch diese Immobilie und beantworte Ihre Fragen. Dieser Service ist für Sie natürlich unverbindlich und kostenfrei!

einfach direkt anrufen!

07251.981 651-7

Dirk Hausmann
gep. Immobilienbewerter für Wohnimmobilien (PMA)

Pfisterer & Gerber
Immobilien

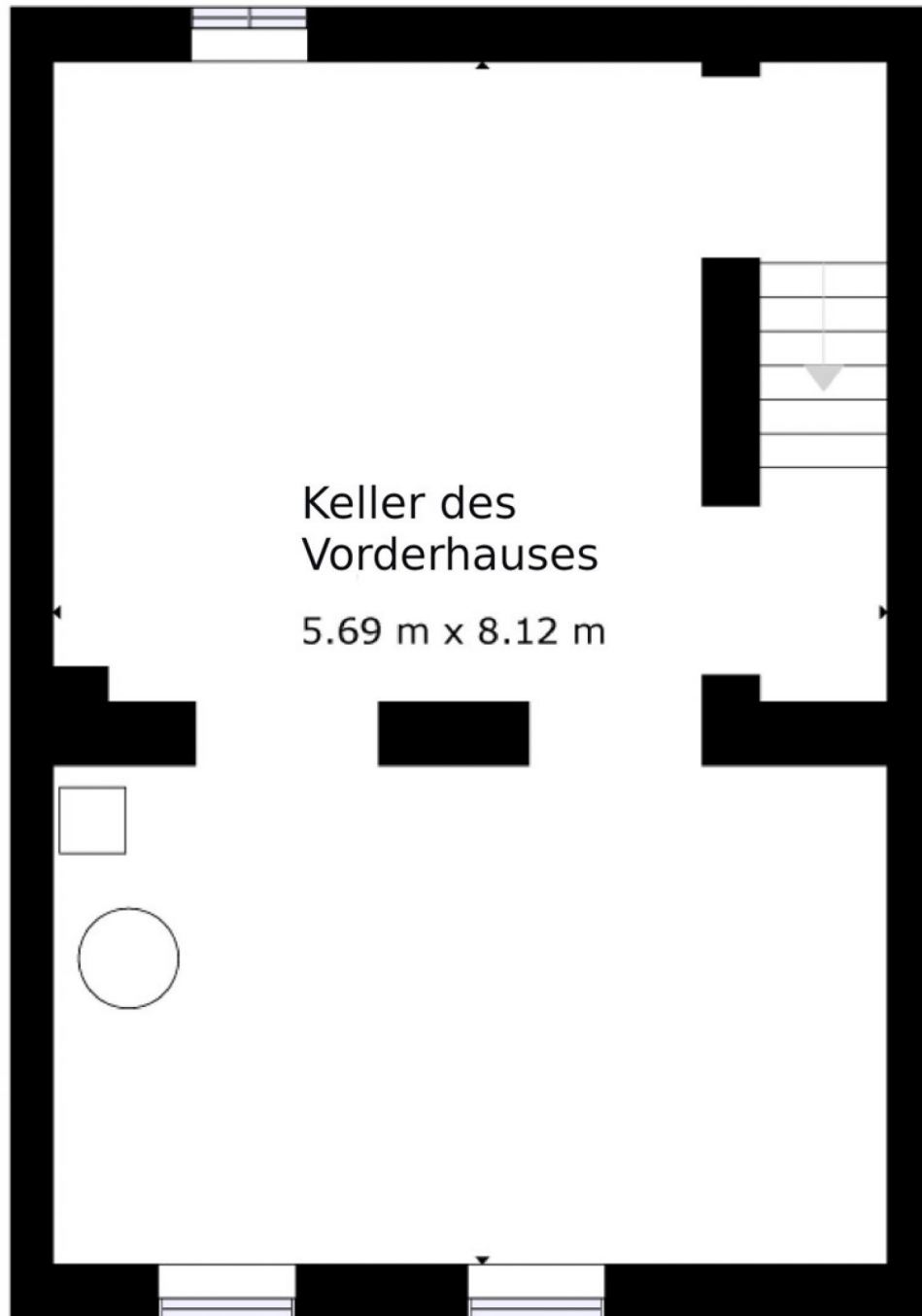
ivd

Ihr Ansprechpartner



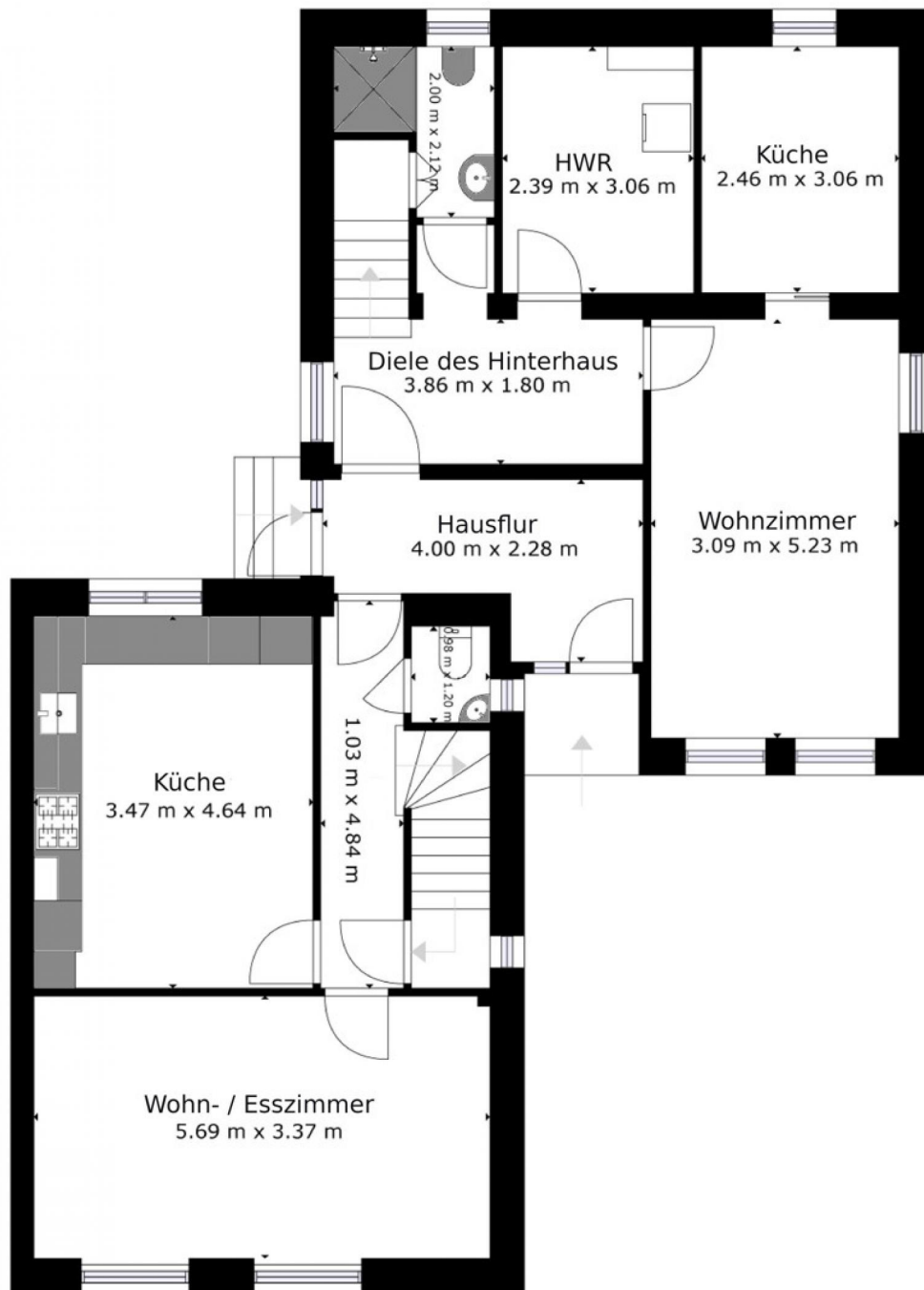
Grundriss

Grundriss Keller Vorderhaus



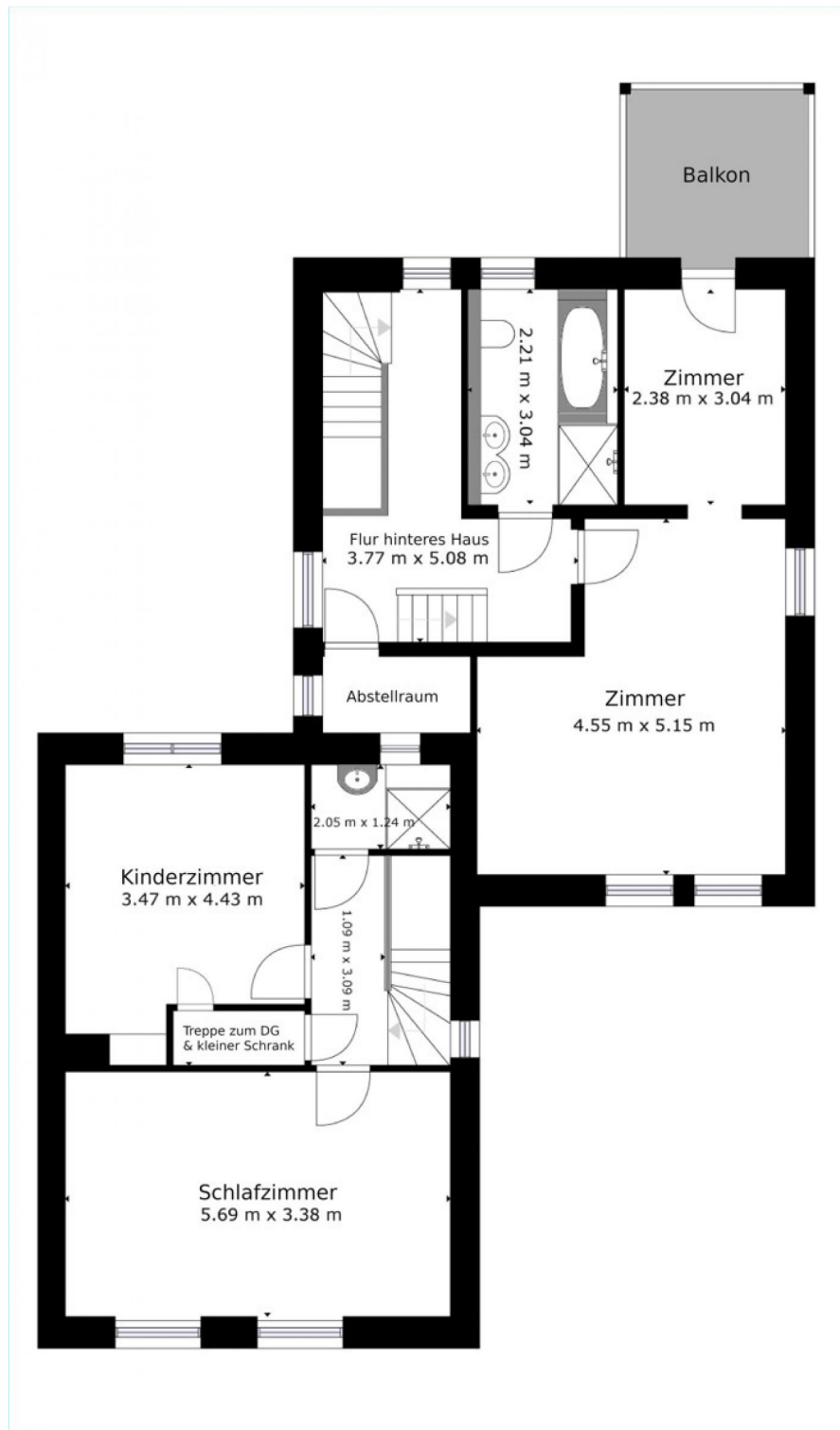
Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss

Grundriss Obergeschoss



Grundriss

Grundriss Studio

