

Ein Haus mit Geschichte!

76646 Bruchsal, Reiheneckhaus zum Kauf

Objekt ID: 723082



Pfisterer & Gerber
Immobilien

Wohnfläche ca.: **152,55 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **395.000 EUR**



Ein Haus mit Geschichte!

Objekt ID	723082
Objekttypen	Haus, Reiheneckhaus
Adresse	(Heidelsheim) 76646 Bruchsal
Wohneinheiten	2
Wohnfläche ca.	152,55 m²
Grundstück ca.	120 m²
Zimmer	5
Badezimmer	3
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Zustand	modernisiert
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Stellplatz	1 Stellplatz
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Dusche, Einbauküche, Einliegerwohnung, Fliesenboden, Garage, Laminatboden, Massivbauweise, Offene Küche, Satteldach, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer
Kaufpreis	395.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses Haus birgt faszinierende Geschichten in seiner Historie!

Zwischen 1550 und 1833 befand sich an dieser Stelle das Wendeltor, der östliche Stadtzugang von Heidelberg. Ein Teil der ehemaligen Stadtmauer ist im Haus integriert. Zuletzt wurde dieses denkmalgeschützte Haus im Jahr 2022 modernisiert.

Die Eingangsebene des Hauses bietet zwei Zugänge zum Gewölbekeller. Hier befinden sich ebenfalls der Heizraum und eine Garage.

Eine elegante Holzterasse führt in das erste Obergeschoss, die Wohnebene des Hauses. Hier erwartet Sie eine offene Küche, ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, das Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbadezimmer. Das zweite Obergeschoss beherbergt ein weiteres Tageslichtbadezimmer und insgesamt drei vielseitig nutzbare Räume, die als Kinder-, Schlaf- oder Arbeitszimmer gestaltet werden können.

Eine zusätzliche Treppe führt in den wohnlich ausgebauten Spitzboden. Obwohl dieser nicht zur offiziellen Wohnfläche zählt, bietet er mit etwa 25 m² Grundfläche zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Auf der rückwärtigen Seite des Hauses befindet sich ein zweiter Eingang, der über eine Stahltreppe mit Holzstufen zu einer kleinen Einliegerwohnung im ersten Obergeschoss führt. Diese verfügt über einen Wohn- und Schlafraum mit etwa 19 m² Fläche sowie ein kleines Duschbad.

Ein Pkw-Stellplatz im Außenbereich steht zur Verfügung, alternativ könnte dieser Bereich als Freisitz genutzt werden.

Das gesamte Gebäude präsentiert sich in einem äußerst gepflegten und ansprechenden Zustand. Gemäß §72 des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) besteht keine Verpflichtung, die Heizung auszutauschen.

Ausstattung

Im Jahr 2022 wurden folgende Modernisierungen vorgenommen:

- neue Fenster im Obergeschoss (Kunststoff mit Isolierverglasung)
- neuer Bodenbelag im Obergeschoss
- neuer Glattputz im Obergeschoss
- neue Türen im Obergeschoss
- elektrisches Sektionaltor in der Garage
- neue Elektroverteilung im Obergeschoss
- Einbau neuer LED-Strahler (ohne Trafo)

Eine Kernsanierung erfolgte Mitte der 1990er Jahre.

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.



Lage

Das Wohnhaus befindet sich im Ortsteil Heidelberg, welcher nur ca. 5 Fahrminuten von Bruchsal Stadtmitte entfernt ist.

Die große Kreisstadt Bruchsal mit ca. 45.000 Einwohnern liegt im schönen Kraichgau, etwa 20 Kilometer nördlich von Karlsruhe. Gemeinsam mit den Ortsteilen Heidelberg, 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 und Kindergärten. Der tägliche Bedarf ist durch Krankenhaus, Apotheken, Ärzte und Supermärkte gedeckt. Zudem bietet Bruchsal seinen Einwohner verschiedene Sportmöglichkeiten, ein beheiztes Hallen- und Freibad, kulturelle Sehenswürdigkeiten, wie z.B. das Bruchsaler Schloss sowie Theater- und Kinobesuche.





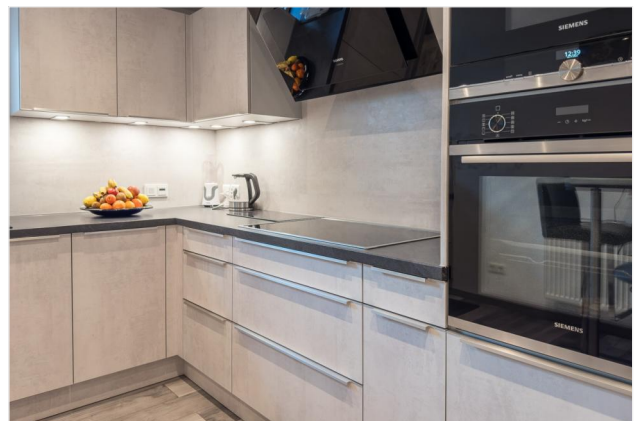
Haus in Heidelberg



Diele im Obergeschoss



Küche



moderne Einbauküche



Blick zum Wohnbereich



Essplatz





Bad im Obergeschoss



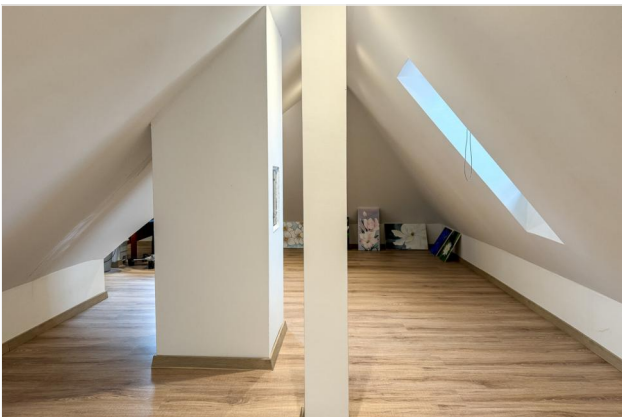
Schlafzimmer im Obergeschoss



Einliegerwohnung



Zimmer im Dachgeschoss



wohnlich ausgebauter Spitzboden



Bad im Dachgeschoss





rückwärtige Ansicht



„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!

07251.981 651-7

Dirk Hausmann
geprüf. Immobilienbewerter für Wohnimmobilien (PMA)

Pfisterer & Gerber
Immobilien

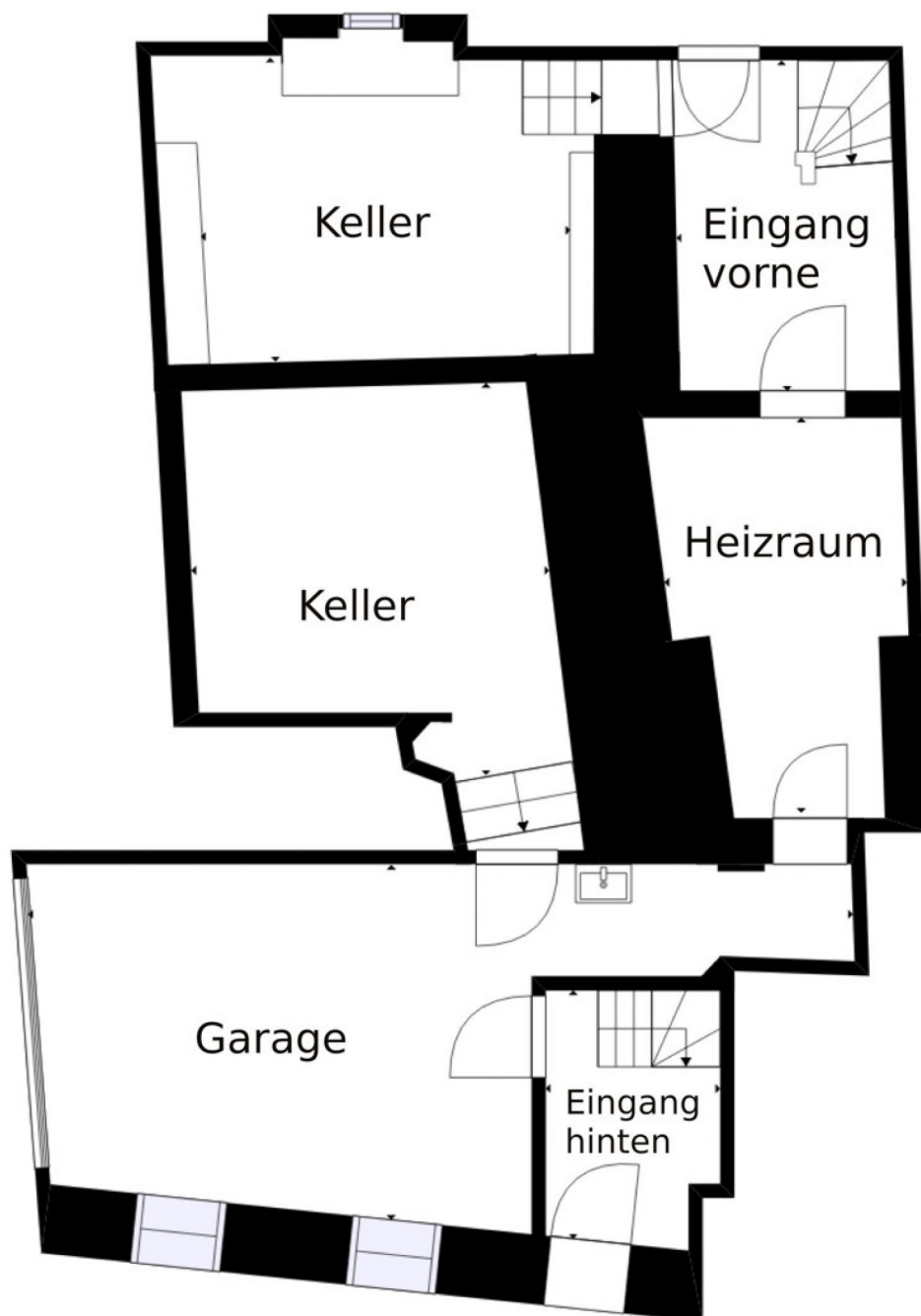
ivd

Ihr Ansprechpartner



Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



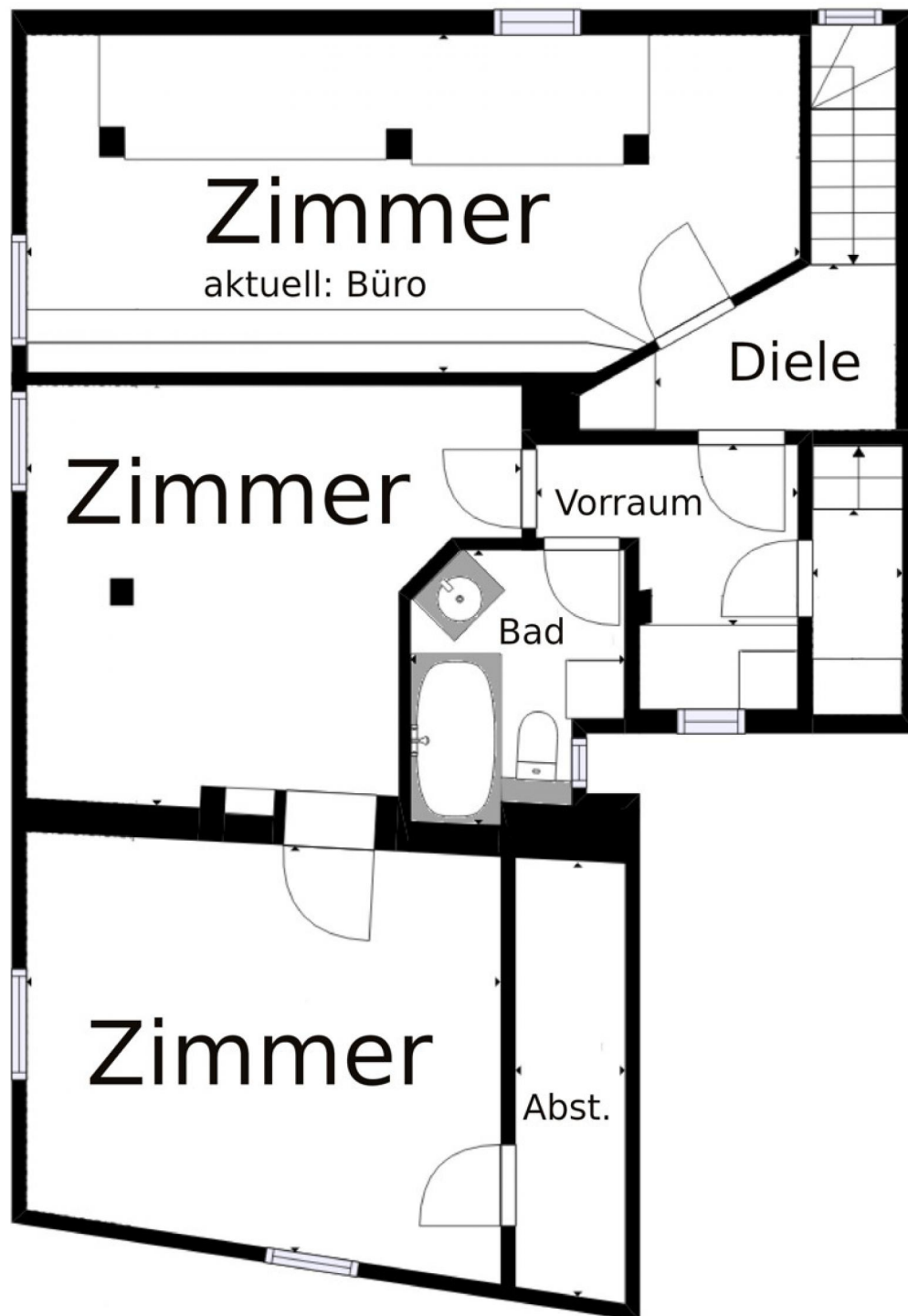
Grundriss

Grundriss Obergeschss



Grundriss

Grundriss Dachgeschoss



Grundriss

Grundriss Spitzboden

