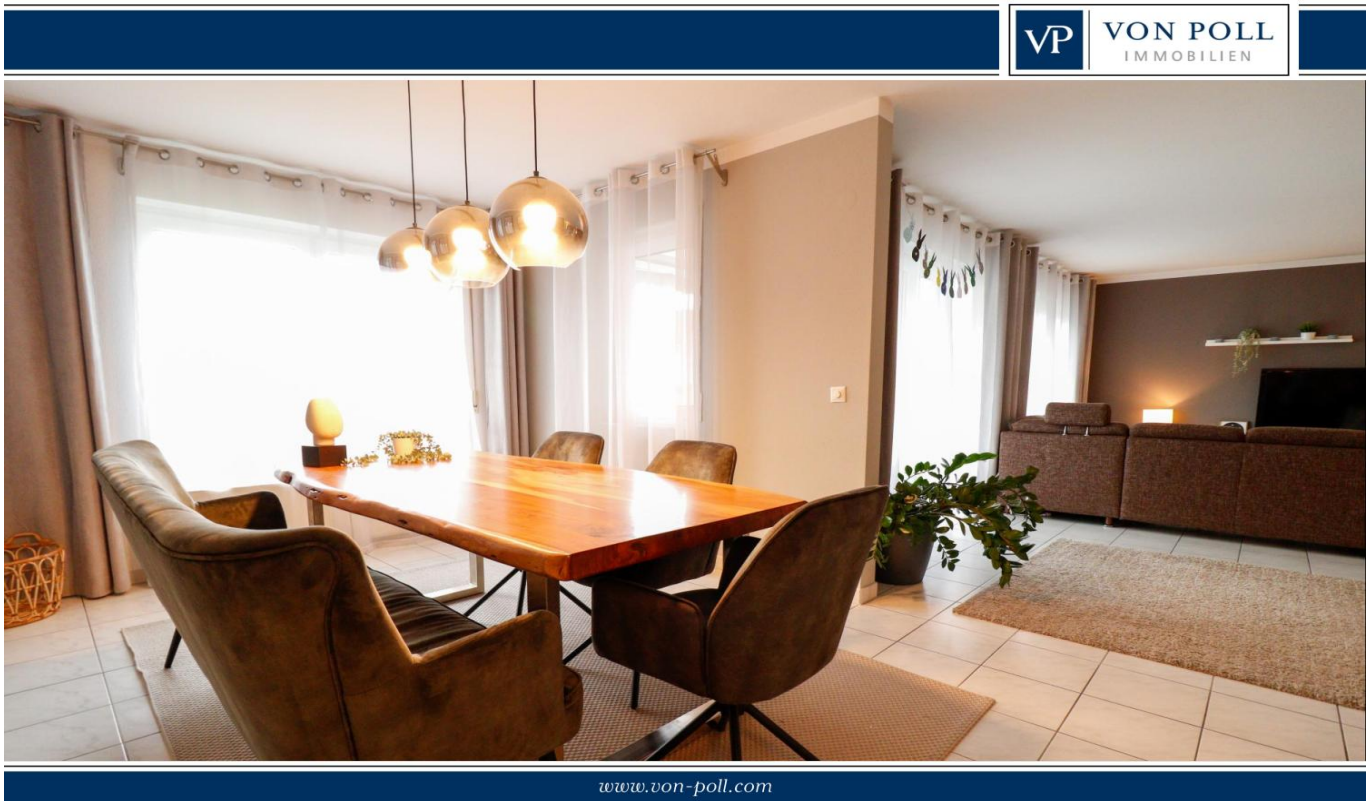
Bruchsal

Exklusive Maisonette mit Balkon und Weitblick in bester Lage von Bruchsal

Property ID: 25204019



PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 181 m² • **ROOMS:** 6

Property ID: 25204019 - 76646 Bruchsal

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25204019 - 76646 Bruchsal

At a glance

Property ID	25204019
Living Space	ca. 181 m²
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1994
Type of parking	1 x Garage, 20000 EUR (Sale)

Purchase Price	499.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25204019 - 76646 Bruchsal

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	14.04.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	195.42 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25204019 - 76646 Bruchsal

The property

Property ID: 25204019 - 76646 Bruchsal

The property

Property ID: 25204019 - 76646 Bruchsal

The property

Property ID: 25204019 - 76646 Bruchsal

The property

Property ID: 25204019 - 76646 Bruchsal

The property

Property ID: 25204019 - 76646 Bruchsal

The property

Property ID: 25204019 - 76646 Bruchsal

The property

Property ID: 25204019 - 76646 Bruchsal

The property

Property ID: 25204019 - 76646 Bruchsal

The property

Property ID: 25204019 - 76646 Bruchsal

A first impression

Zum Verkauf steht eine stilvolle Maisonette-Wohnung im Ober- und Dachgeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses aus dem Jahr 1994. Mit einer Wohnfläche von 181 m² und dem Charakter eines Reihenhauses bietet diese lichtdurchflutete Wohnung großzügigen Raum sowie einen beeindruckenden Ausblick über Bruchsal.

Dank der erhöhten Lage genießen Sie von beiden Balkonen einen unvergleichlichen Fernblick – besonders stimmungsvoll bei Sonnenuntergang.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich im Obergeschoss. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und ermöglichen den Zugang zum Balkon. Die hochwertige Nolte-Einbauküche überzeugt durch modernes Design und hohe Funktionalität. Ein zusätzliches Zimmer auf dieser Etage eignet sich ideal als Gäste- oder Arbeitszimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Abstellkammer und ein modernes Tageslichtbad.

Im Dachgeschoss befinden sich das Schlafzimmer mit eigenem Balkon und Ausblick, ein Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Alle Räume im Dachgeschoss sind mit Klimaanlagen und maßgefertigten Einbauschränken ausgestattet, die für großzügigen Stauraum sorgen. Das helle, großzügige Tageslichtbad auf dieser Etage ist hochwertig ausgestattet. Zusätzlich bietet der Flur im Dachgeschoss weiteren Stauraum durch einen integrierten Einbauschrank.

Für die hochwertigen Einbauschränke und die Nolte-Küche wird ein zusätzlicher Betrag von 15.000,- € berechnet.
Die Garage wird mit weiteren 20.000,- € veranschlagt.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Zentralheizung. Zur Wohnung gehört eine Garage sowie ein zusätzlicher Kfz-Stellplatz direkt davor.

Das Gebäude umfasst lediglich zwei Wohneinheiten, was eine ruhige und private Wohnatmosphäre gewährleistet.

Diese Maisonette-Wohnung vereint hochwertige Ausstattung, großzügiges Raumangebot und eine herausragende Lage. Wenn Sie auf der Suche nach einer modernen, lichtdurchfluteten Wohnung mit viel Platz sind, ist dieses Angebot wie für Sie gemacht.

Property ID: 25204019 - 76646 Bruchsal

Details of amenities

- Hochwertige Einbauküche (15.000,- €)
- Garage (20.000,- €)
- Maßgeschneiderte Einbauschränke in 3 Zimmern im DG
- Klimaanlage in 3 Zimmern im DG
- 2 Balkone mit Weitblick
- 2 Badezimmer

Property ID: 25204019 - 76646 Bruchsal

All about the location

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von 76646 Bruchsal – eine Umgebung, die Ruhe mit hervorragender Anbindung an das städtische Leben verbindet. Diese zentrale und zugleich angenehm ruhige Gegend ist für ihre hohe Lebensqualität bekannt und ideal für Menschen, die sowohl Naturnähe als auch städtische Infrastruktur zu schätzen wissen.

In direkter Umgebung stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte sowie gemütliche Cafés und Restaurants zur Verfügung, die nicht nur den täglichen Bedarf decken, sondern auch zum Verweilen einladen. Schulen, Kindergärten und Arztpraxen sind schnell erreichbar, was diese Lage besonders familienfreundlich macht.

Die Bruchsaler Innenstadt mit ihrem vielfältigen kulturellen Angebot, dem imposanten Schloss und weiteren historischen Sehenswürdigkeiten ist nur wenige Minuten entfernt. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Ausflügen in die idyllische Kraichgaulandschaft ein.

Auch verkehrstechnisch überzeugt die Lage: Die Autobahnen A5 und A6 sind in kürzester Zeit erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung nach Karlsruhe, Heidelberg oder Mannheim. Der nahegelegene Bahnhof Bruchsal ermöglicht zudem einen direkten Anschluss an das überregionale Bahnnetz.

Diese gefragte Wohnlage vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit der Nähe zu urbanem Leben – ideal für alle, die Wert auf hohe Lebensqualität und eine exzellente Erreichbarkeit legen.

Property ID: 25204019 - 76646 Bruchsal

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 195.42 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 25204019 - 76646 Bruchsal

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Milan Vasic

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal
Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0
E-Mail: bruchsal@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com