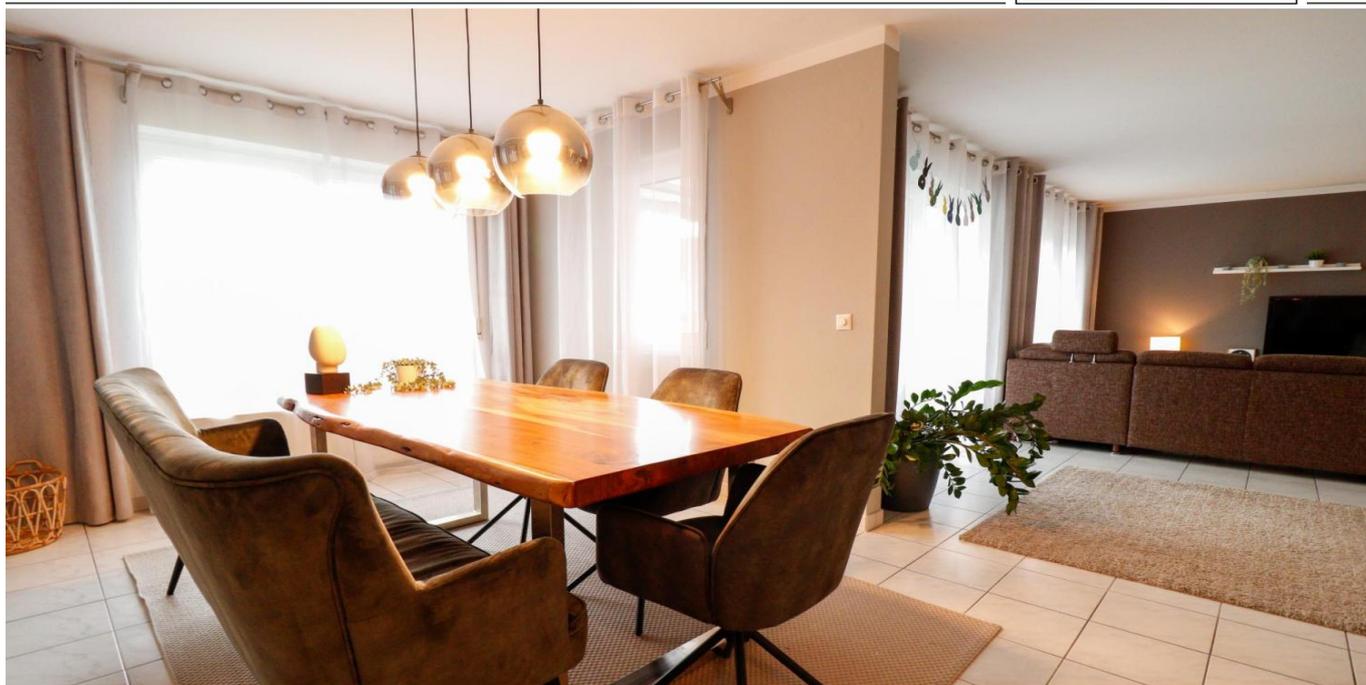


Bruchsal

Exklusive Maisonette mit Balkon und Weitblick in bester Lage von Bruchsal

CODICE OGGETTO: 25204019



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 181 m² • VANI: 6

CODICE OGGETTO: 25204019 - 76646 Bruchsal

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25204019 - 76646 Bruchsal

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25204019
Superficie netta	ca. 181 m ²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	1 x Garage, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

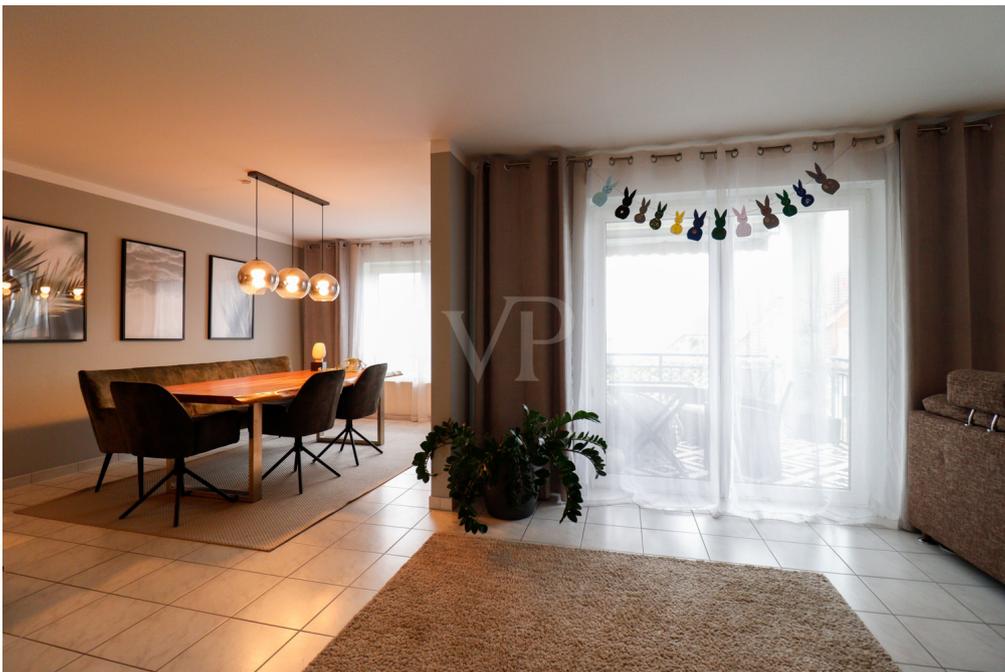
CODICE OGGETTO: 25204019 - 76646 Bruchsal

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	195.42 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.04.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

CODICE OGGETTO: 25204019 - 76646 Bruchsal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25204019 - 76646 Bruchsal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25204019 - 76646 Bruchsal

La proprietà



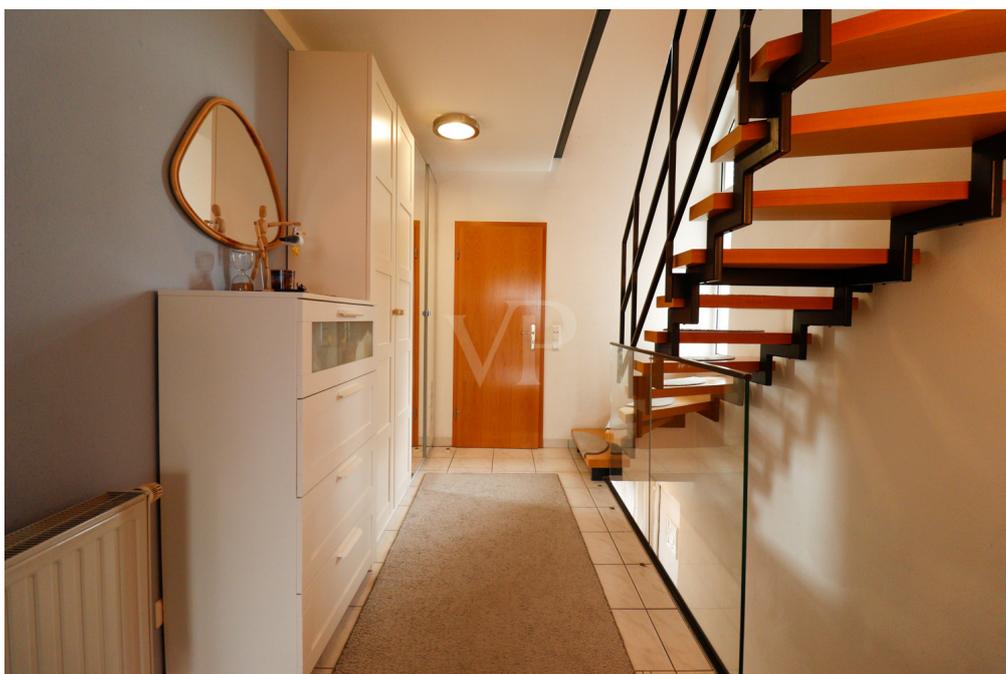
CODICE OGGETTO: 25204019 - 76646 Bruchsal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25204019 - 76646 Bruchsal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25204019 - 76646 Bruchsal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25204019 - 76646 Bruchsal

La proprietà



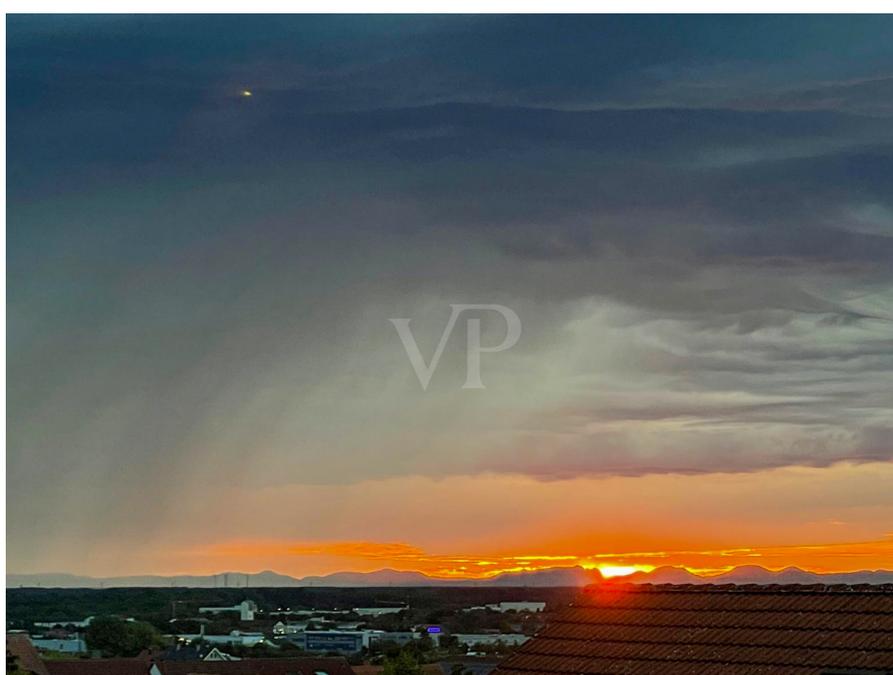
CODICE OGGETTO: 25204019 - 76646 Bruchsal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25204019 - 76646 Bruchsal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25204019 - 76646 Bruchsal

Una prima impressione

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 Klimaanlage 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 Einbauschränk.

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.

CODICE OGGETTO: 25204019 - 76646 Bruchsal

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 25204019 - 76646 Bruchsal

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25204019 - 76646 Bruchsal

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25204019 - 76646 Bruchsal

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Milan Vasic

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

E-Mail: bruchsal@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com