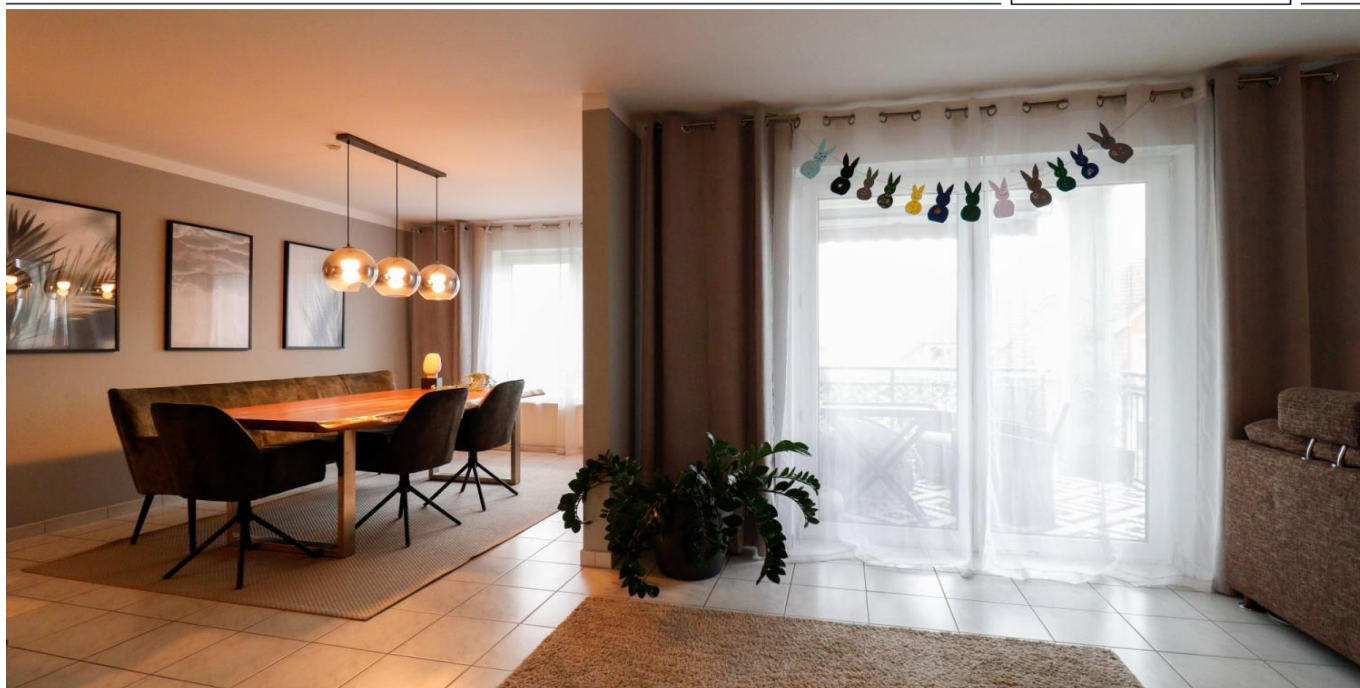


Bruchsal

# Exklusive Maisonette-Wohnung mit Balkon & Ausblick in begehrter Lage von Bruchsal

Objektnummer: 25204006



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 181 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6

Objektnummer: 25204006 - 76646 Bruchsal

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25204006 - 76646 Bruchsal

## Auf einen Blick

|              |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| Objektnummer | 25204006                        |
| Wohnfläche   | ca. 181 m²                      |
| Zimmer       | 6                               |
| Schlafzimmer | 4                               |
| Badezimmer   | 2                               |
| Baujahr      | 1994                            |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 20000 EUR (Verkauf) |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 499.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Maisonette                                                                |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25204006 - 76646 Bruchsal

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 195.42 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 14.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1994              |

Objektnummer: 25204006 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204006 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204006 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



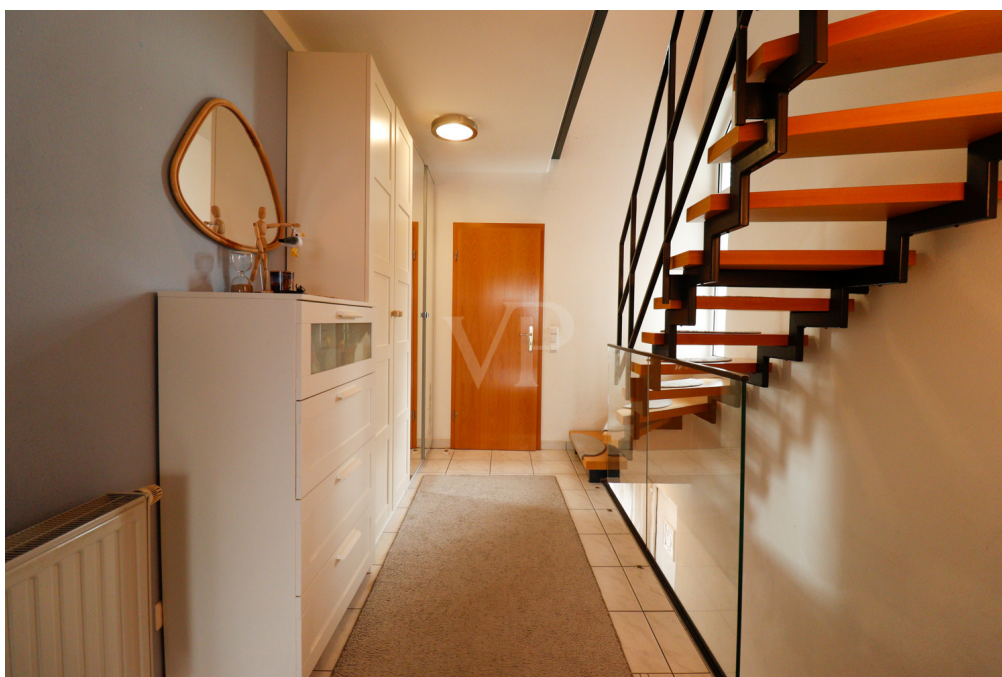
Objektnummer: 25204006 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204006 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204006 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204006 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204006 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204006 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204006 - 76646 Bruchsal

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine stilvolle Maisonette-Wohnung im Ober- und Dachgeschoss eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1994. Mit 181 m<sup>2</sup> Wohnfläche und dem Charakter eines Reihenhauses bietet diese lichtdurchflutete Wohnung nicht nur großzügigen Raum, sondern auch einen traumhaften Blick über Bruchsal.

Dank der erhöhten Lage genießen Sie von beiden Balkonen einen einzigartigen Ausblick, besonders bei Sonnenuntergang.

Der offene Wohn- und Essbereich im Obergeschoss bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterfronten sorgen für viel Licht und Zugang zum Balkon. Die hochwertige Nolte-Einbauküche ist modern und funktional. Ein weiteres Zimmer im Obergeschoss eignet sich perfekt als Büro oder Gästezimmer. Zudem gibt es 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 als Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden kann. Alle Zimmer im Dachgeschoss sind mit einer Klimaanlage und maßgeschneiderten Einbauschränken ausgestattet, die viel Stauraum bieten. Das Tageslichtbad im Dachgeschoss ist großzügig und hochwertig. Der Flur im Dachgeschoss bietet zusätzlichen Stauraum mit einem praktischen Einbauschränk.

Für die hochwertigen Einbauschränke und Nolte-Küche werden zusätzlich 15.000,- € berechnet.

Für die Garage werden zusätzlich 20.000,- € berechnet.

Die Wohnung wird durch eine Gas-Zentralheizung beheizt. Eine Garage gehört zur Wohnung, sowie ein zusätzlicher KFZ-Stellplatz vor der Garage.

Das Gebäude besteht nur aus zwei Wohnungen, was eine ruhige, private Atmosphäre garantiert.

Diese Maisonette-Wohnung vereint hochwertige Ausstattung, großzügigen Wohnraum und eine fantastische Lage. Wenn Sie auf der Suche nach einer modernen, lichtdurchfluteten Wohnung mit viel Platz sind, dann ist dieses Angebot genau das Richtige für Sie.

Objektnummer: 25204006 - 76646 Bruchsal

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25204006 - 76646 Bruchsal

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer sehr beliebten und begehrten Wohnlage in 76646 Bruchsal, die sowohl Ruhe als auch eine ausgezeichnete Anbindung an das städtische Leben bietet. Diese zentrale, aber dennoch ruhige Gegend ist besonders für ihre hohe Lebensqualität bekannt und ideal für Menschen, die das Beste aus beiden Welten schätzen – die Nähe zur Natur und eine gute Erreichbarkeit aller städtischen Annehmlichkeiten.

In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten sowie Restaurants und Cafés, die den täglichen Bedarf abdecken und zum Verweilen einladen. Auch Schulen, Kindergärten und Ärzte sind schnell erreichbar, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Die Innenstadt von Bruchsal mit ihren kulturellen Angeboten, dem Bruchsaler Schloss und weiteren historischen Sehenswürdigkeiten ist nur eine kurze Fahrt entfernt. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, von Spaziergängen und Radfahrten in der Natur bis hin zu entspannten Ausflügen in die Kraichgaulandschaft.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Autobahnen A5 und A6 sind in wenigen Minuten zu erreichen und ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Karlsruhe, Heidelberg und Mannheim. Auch der Bruchsaler Bahnhof ist schnell erreicht und bietet eine direkte Anbindung an das überregionale Bahnnetz.

Diese beliebte Lage bietet Ihnen somit die perfekte Mischung aus einem ruhigen, naturnahen Zuhause und der Nähe zu den Annehmlichkeiten der Stadt – ideal für alle, die eine hohe Lebensqualität und eine ausgezeichnete Erreichbarkeit der umliegenden Städte schätzen.

Objektnummer: 25204006 - 76646 Bruchsal

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 195.42 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25204006 - 76646 Bruchsal

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

E-Mail: [bruchsal@von-poll.com](mailto:bruchsal@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)