Bruchsal

charmantes Wohnhaus in bester Lage von Bruchsal

??????? ????????: 23204078

???? ??????: 580.000 EUR • ?????????: ca. 207 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 380 m²

??????? ????????: 23204078 - 76646 Bruchsal

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 23204078 - 76646 Bruchsal

?? ??? ?????

??????? ????????	23204078
?????????	ca. 207 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	4
???? ??????????	1995
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	580.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????????????? ?????	ca. 73 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 23204078 - 76646 Bruchsal

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	08.08.2033
???? ?????????	?????

???????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	161.80 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1995

??????? ????????: 23204078 - 76646 Bruchsal

?? ???????

??????? ????????: 23204078 - 76646 Bruchsal

?? ???????

??????? ????????: 23204078 - 76646 Bruchsal

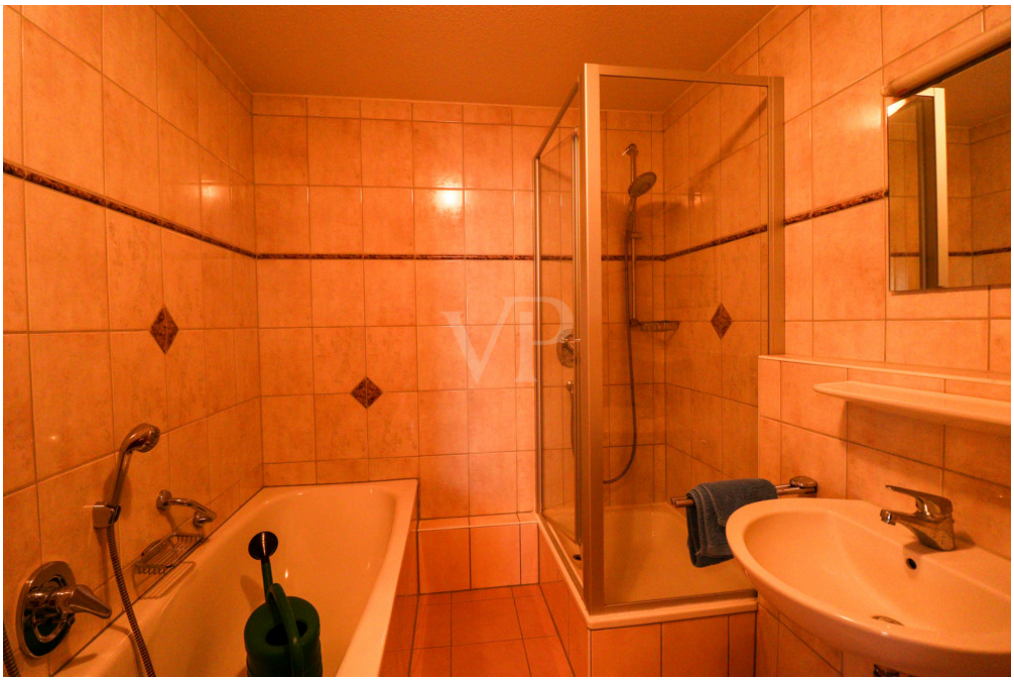
?? ???????

??????? ????????: 23204078 - 76646 Bruchsal

?? ???????

??????? ????????: 23204078 - 76646 Bruchsal

?? ???????



??????? ????????: 23204078 - 76646 Bruchsal

?? ???????

??????? ????????: 23204078 - 76646 Bruchsal

?? ???????

??????? ????????: 23204078 - 76646 Bruchsal

?? ???????

??????? ????????: 23204078 - 76646 Bruchsal

?? ???????

??????? ????????: 23204078 - 76646 Bruchsal

?? ???????

??????? ????????: 23204078 - 76646 Bruchsal

?? ???????

??????? ????????: 23204078 - 76646 Bruchsal

?? ???????

??????? ????????: 23204078 - 76646 Bruchsal

?? ???????

??????? ????????: 23204078 - 76646 Bruchsal

?? ???????

??????? ????????: 23204078 - 76646 Bruchsal

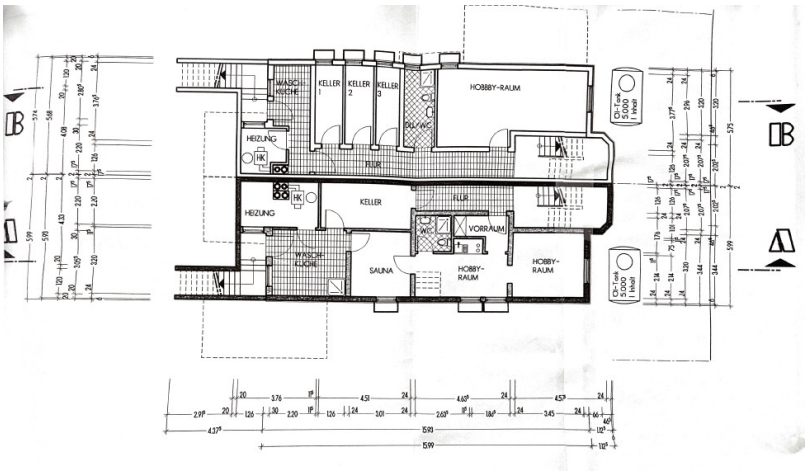
?? ???????

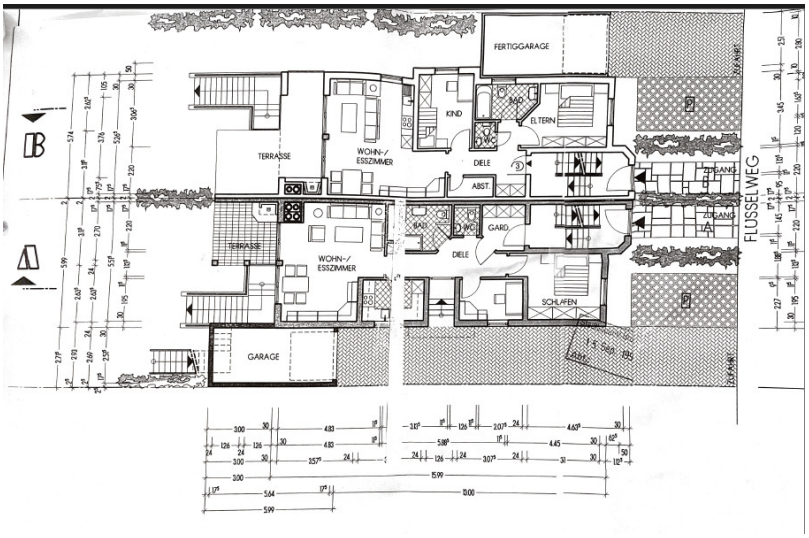
??????? ????????: 23204078 - 76646 Bruchsal

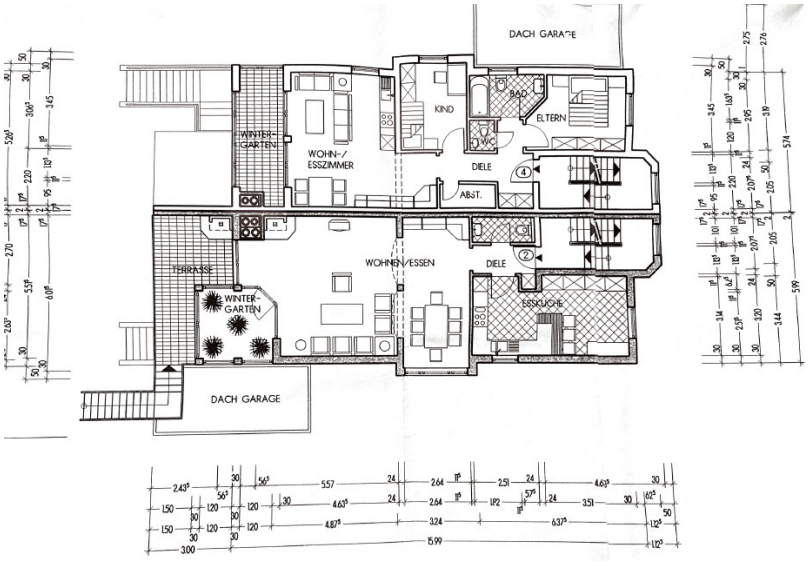
?? ???????

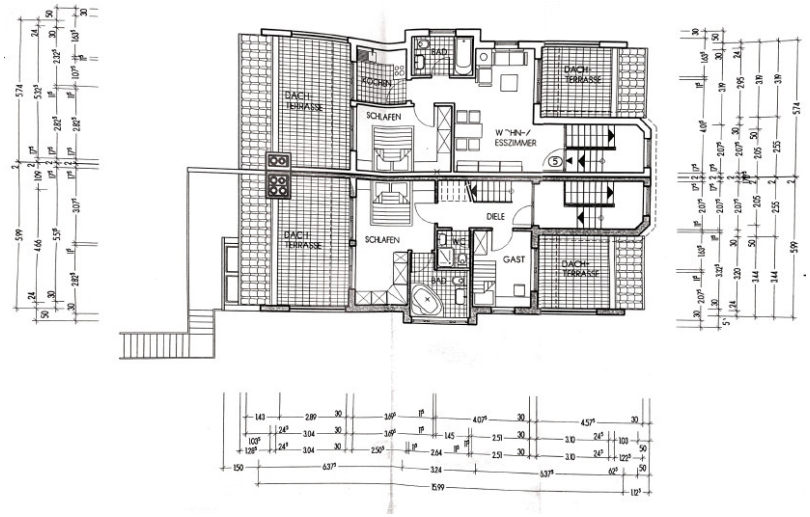
??????? ????????: 23204078 - 76646 Bruchsal

??????






DACH GARAGE
BAD
KIND
ELTERN
WINTER-GARTEN
WOHN-/ ESSZIMMER
DIELE
ABST.
TERRASSE
WOHNEN/ESSEN
DIELE
WINTER-GARTEN
ESSKÜCHE
DACH GARAGE


BAD
DACH-TERRASSE
KÜCHE
DACH-TERRASSE
SCHLAFEN
WOHN-/ ESSZIMMER
DIELE
DACH-TERRASSE
SCHLAFEN
WC
GAST
BAD
DACH-TERRASSE

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 23204078 - 76646 Bruchsal

??? ????? ????????

Willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause! Dieses charmante Wohnhaus steht auf einem großzügigen 380 qm großen Grundstück in einer der begehrtesten Lagen der Umgebung. Es bietet dank seiner Größe und Aufteilung vielfältige Möglichkeiten für individuelle Gestaltung und Nutzung.

Highlights:

Lage: Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gefragten Nachbarschaft, umgeben von grünen Flächen und Natur, die für eine entspannte Atmosphäre sorgt.

Grundstück: Das großzügige Grundstück von 380 qm bietet viel Raum für Entfaltung und Gestaltung nach Ihren Wünschen. Der weitläufige Außenbereich lädt zum Verweilen und Entspannen ein.

Wohneinheiten: Ursprünglich als Mehrfamilienhaus mit insgesamt drei Wohneinheiten über vier Etagen konzipiert, wurde das Gebäude zuletzt als Zweifamilienhaus genutzt. Das 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss bildeten dabei eine Einheit, während die Erdgeschosswohnung vermietet war.

Renovierungspotenzial: Obwohl das Gebäude gepflegt ist, bietet es Raum für individuelle Renovierungen und Modernisierungen, um Ihre persönlichen Vorstellungen zu verwirklichen.

Ausblick und Freiflächen: Großzügige Fensterfronten sowie Balkone und Terrassen bieten einen malerischen Blick auf das umliegende Grün und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Potenzial für Individualität: Diese Immobilie bietet die Möglichkeit, Ihr persönliches Traumhaus zu gestalten. Die weitläufigen Freiflächen und der Blick auf die Natur laden dazu ein, kreative Ideen umzusetzen und einen Ort zu schaffen, der Ihren individuellen Bedürfnissen und Vorstellungen perfekt entspricht.

??????? ????????: 23204078 - 76646 Bruchsal

????????????? ??? ???????

- Baujahr 1995, gepflegt
- traumhafte Lage
- ca. 380 m² Grundstück
- ca. 280 m² Gesamtfläche
- große Fensterflächen
- 6 Zimmer
- 4 Badezimmer
- Kamin
- 3 Gäste-WCs
- Garage, Carport
- gepflegter und großzügiger Garten

??????? ????????: 23204078 - 76646 Bruchsal

??? ??? ??? ?????????

Die charmante Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Bruchsal. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre aus, geprägt von gepflegten Gärten und einer freundlichen Nachbarschaft. Durch die unmittelbare Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsanbindungen ist die Infrastruktur äußerst komfortabel.

Die Umgebung selbst präsentiert sich als malerische Wohnstraße, gesäumt von Bäumen und begrünten Vorgärten. Die Anwohner genießen hier die Vorzüge einer idyllischen Umgebung, ohne auf die Vorzüge städtischen Lebens verzichten zu müssen. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, wodurch die Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Nahversorgungszentren problemlos gewährleistet ist.

Nicht nur die ruhige Wohnlage, sondern auch die Nähe zu Grünflächen und Erholungsgebieten machen die Lage zu einem attraktiven Wohnort. Die Immobilie bietet somit eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

??????? ????????: 23204078 - 76646 Bruchsal

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.8.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 161.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 23204078 - 76646 Bruchsal

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Milan Vasic

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com