

## Bruchsal - Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Wohnen - mit der ganzen Familie

76646 Bruchsal, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: FF-BRUCH-002656



Wohnfläche ca.: **255 m<sup>2</sup>** - Kaufpreis: **660.000 EUR**



## Bruchsal - Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Wohnen - mit der ganzen Familie

Objekt ID	FF-BRUCH-002656
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	76646 Bruchsal Baden-Württemberg
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	255 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	35 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	905 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3
Badezimmer	4
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1954
Ausstattung / Merkmale	Einliegerwohnung
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	660.000 EUR



## Objektbeschreibung

Hier ist "viel Wohnen" das Thema - ob als Mehrgenerationenhaus, als 2-Familienhaus mit Gewerbeeinheit im Souterrain - diese 255 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind vielseitig nutzbar. Der große Garten mit altem Baumbestand und Gerätehaus lässt viel Raum für Gestaltung. Zum Haus gehören 2 Garagen, die links und rechts vom Haus liegen. Die Souterrain-Wohnung ist über einen gesonderten Eingang erreichbar. Dieses Haus aus dem Baujahr 1954 wurde 1988 kernsaniert und ausgebaut, die gesamte Elektrik, alle Wasserleitungen komplett erneuert, mehr Wohnraum geschaffen. Geheizt wird das Haus durch eine Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung, zusätzliche Versorgung kann über einen Feststoffbrennkessel erfolgen. Das komplette Haus ist durch eine Alarmanlage gesichert. Erfüllen Sie sich Ihren Traum von Wohnen - mit der ganzen Familie

## Ausstattung

Die Wohnung im Untergeschoss hat einen separaten Eingang und verfügt über einen großen Wohn-/Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse, ein Schlafzimmer mit Vorraum (als begehbare Kleiderschrank nutzbar), Küche und Bad. Das Badezimmer ist deckenhoch gefliest und mit Dusche und Bidet ausgestattet. Die Fußböden sind mit Teppichboden bzw. Fliesen ausgestattet.

Erdgeschoss:

Der Eingangsbereich zum Erdgeschoss wie auch der Dielen und Wohnbereich ist mit Marmorfliesen ausgestattet,

In der Parterre befinden sich 2 Schlafzimmer, ein großer Wohn-/Essbereich mit Ausgang auf die 2. Terrasse, Küche, Bad und Gäste-WC. Beide Bäder sind deckenhoch gefliest.

Im ersten Obergeschoss sind Wohn-/Essbereich, Diele und Küche mit Fliesen ausgestattet, das Schlafzimmer mit Teppichboden.

## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per Email oder Telefon.



## Lage

### Bruchsal

Bruchsal, eine charmante Stadt im Herzen von Baden-Württemberg, bietet eine reizvolle Kombination aus historischem Erbe und modernem Lebensstil. Als das Tor zum Kraichgau, bekannt als die "Badische Toskana", besticht Bruchsal durch seine malerischen Landschaften, sanften Hügel und fruchtbaren Ebenen. Die Stadt, die stolz auf ihre über 900-jährige Geschichte zurückblickt, ist besonders bekannt für das Bruchsaler Schloss, ein barockes Juwel, das nicht nur als Wahrzeichen der Stadt dient, sondern auch eine reiche Kulturgeschichte beherbergt.

Die Stadt zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus, mit einer guten Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Die Nähe zu Karlsruhe und Heidelberg sowie die direkte Anbindung an die Autobahn und das Bahnnetz erhöhen die Attraktivität Bruchsals als Wohnort.

Für Immobiliensuchende bietet Bruchsal eine Vielfalt an Wohnmöglichkeiten – von historischen Gebäuden in der sanierten Altstadt bis hin zu modernen Wohnanlagen in den ruhigen Vororten. Die Stadt legt großen Wert auf eine nachhaltige Stadtentwicklung, um eine hohe Lebensqualität für ihre Bewohner zu gewährleisten und gleichzeitig den Charme und Charakter Bruchsals zu bewahren.





Wald, Ruhe, und viel Wohnraum



Eingangsbereich



Wohnbereich in der Parterre



Bad in der Parterre



Wohnbereich im Obergeschoss



Bad Obergeschoss





Küche im Overgeschoss



Wohnbereich im Souterrain



Küche Souterrain



Terrasse Souterrain-Wohnung



Wohn-, Arbeitspotential im Giebel

