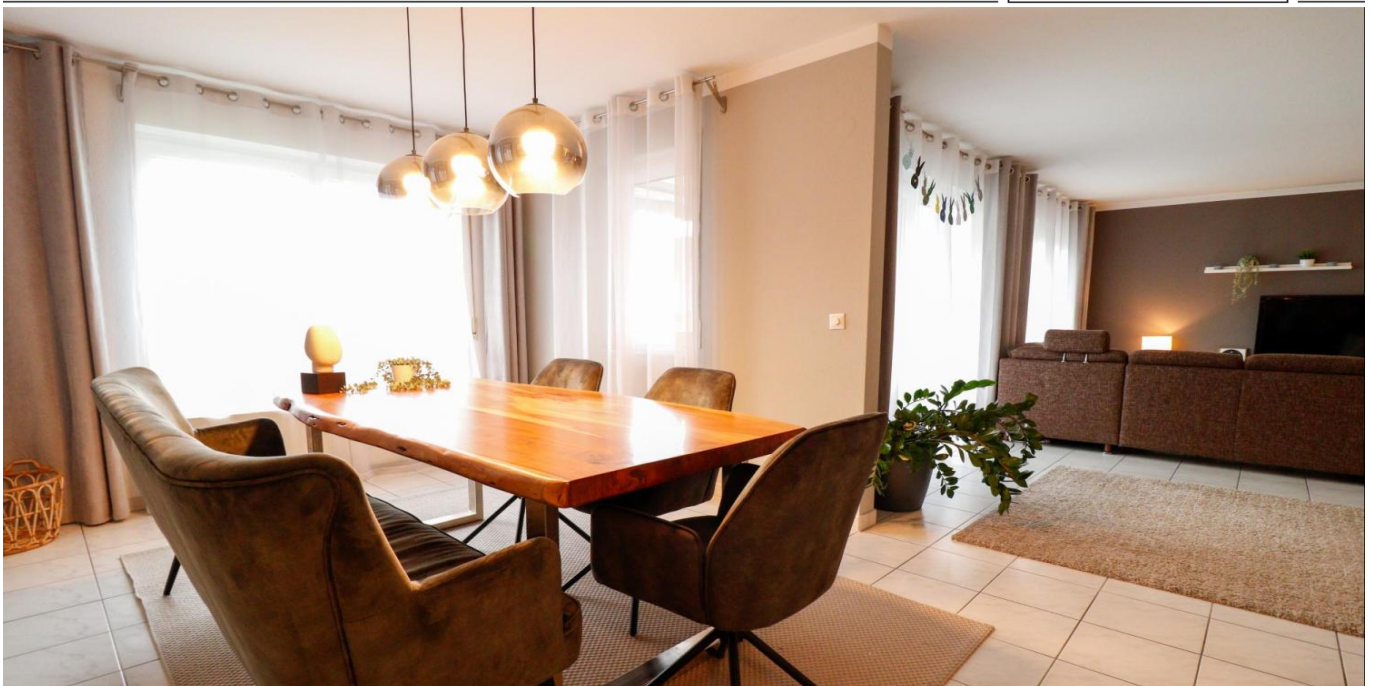


Bruchsal

# Exklusive Maisonette mit Balkon und Weitblick in bester Lage von Bruchsal

Objektnummer: 25204019



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

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

Objektnummer: 25204019 - 76646 Bruchsal

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

Objektnummer: 25204019 - 76646 Bruchsal

## Auf einen Blick

|              |                                 |                            |                                                                           |
|--------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25204019                        | Kaufpreis                  | 499.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 181 m²                      | Wohnung                    | Maisonette                                                                |
| Zimmer       | 6                               | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 4                               |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 2                               |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1994                            | Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 20000 EUR (Verkauf) | Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25204019 - 76646 Bruchsal

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 25204019 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie





Objektnummer: 25204019 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204019 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie





Objektnummer: 25204019 - 76646 Bruchsal

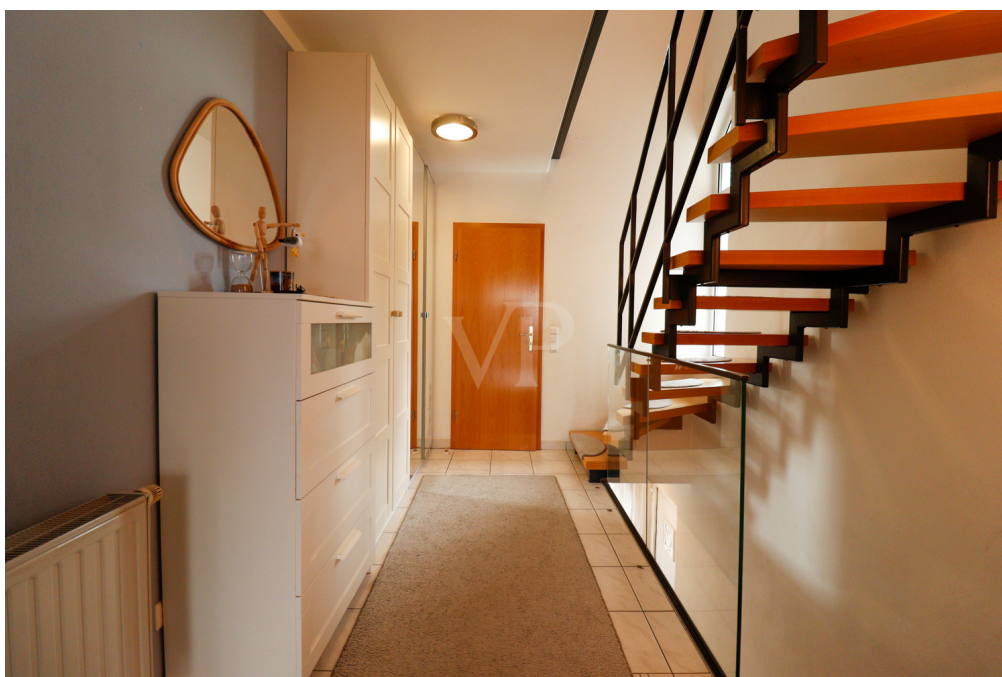
## Die Immobilie





Objektnummer: 25204019 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204019 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie





Objektnummer: 25204019 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie





Objektnummer: 25204019 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204019 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204019 - 76646 Bruchsal

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine stilvolle Maisonette-Wohnung im Ober- und Dachgeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses aus dem Jahr 1994. Mit einer Wohnfläche von 181 m<sup>2</sup> 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.



Objektnummer: 25204019 - 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: 25204019 - 76646 Bruchsal

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25204019 - 76646 Bruchsal

## Weitere Informationen

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: 25204019 - 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)