

Bruchsal

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

CODE DU BIEN: 25204006



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

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 181 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6

CODE DU BIEN: 25204006 - 76646 Bruchsal

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25204006 - 76646 Bruchsal

## En un coup d'œil

|                        |                               |                              |   |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25204006                      | Prix d'achat                 | 499.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 181 m <sup>2</sup>        | Type                         | Maisonette  |
| Pièces                 | 6                             | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Chambres à coucher     | 4                             | Modernisation / Rénovation   | 2022  |
| Salles de bains        | 2                             | État de la propriété         | Bon état  |
| Année de construction  | 1994                          | Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon  |
| Place de stationnement | 1 x Garage, 20000 EUR (Vente) |                              |   |

CODE DU BIEN: 25204006 - 76646 Bruchsal

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                                       |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 195.42 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 14.04.2035           | Classement énergétique                                | F                                     |
| Source d'alimentation                      | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1994                                  |

CODE DU BIEN: 25204006 - 76646 Bruchsal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25204006 - 76646 Bruchsal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25204006 - 76646 Bruchsal

## La propriété



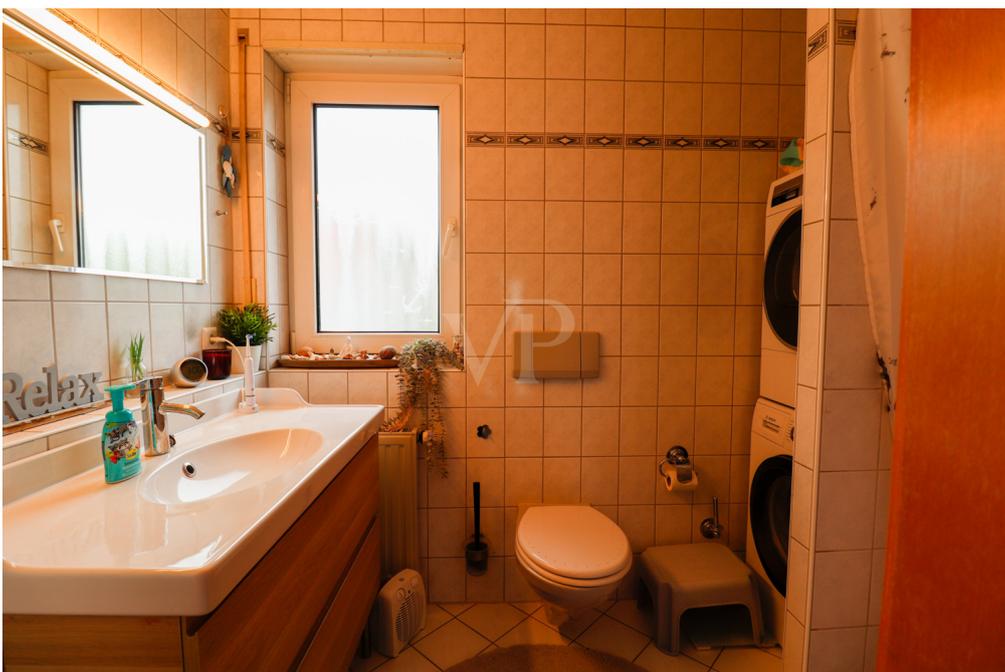
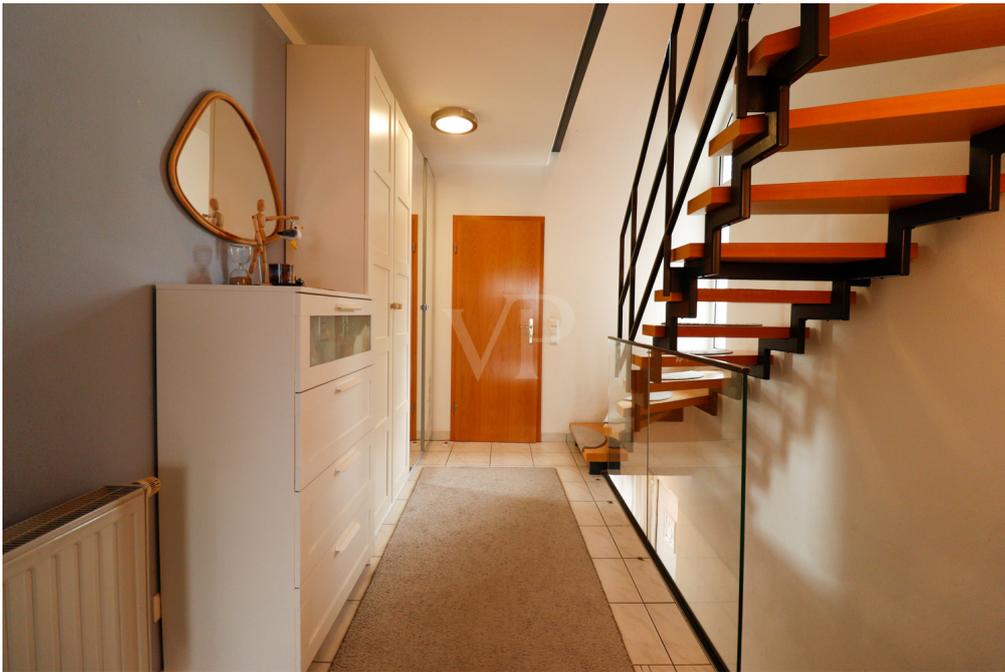
CODE DU BIEN: 25204006 - 76646 Bruchsal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25204006 - 76646 Bruchsal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25204006 - 76646 Bruchsal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25204006 - 76646 Bruchsal

## La propriété



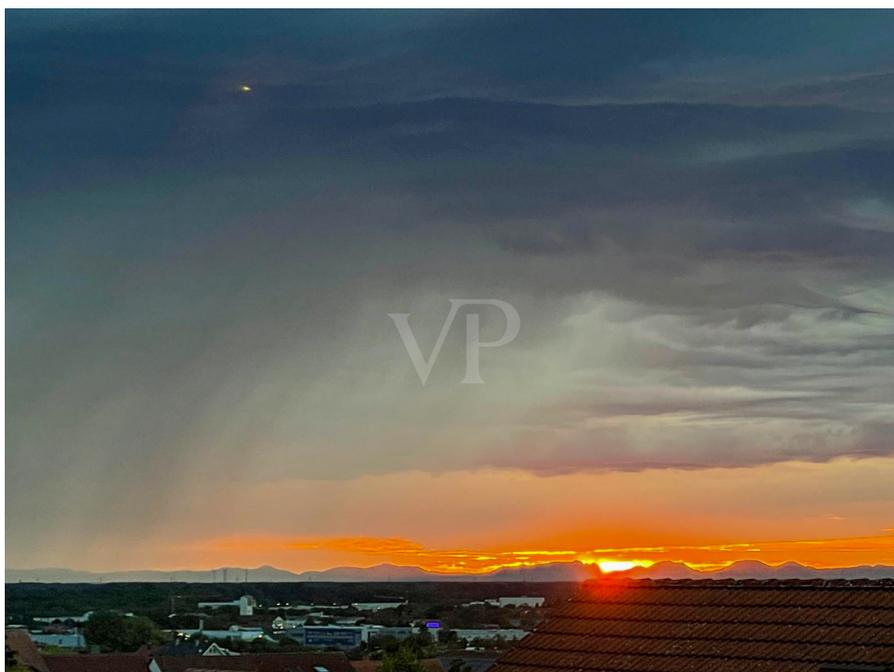
CODE DU BIEN: 25204006 - 76646 Bruchsal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25204006 - 76646 Bruchsal

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25204006 - 76646 Bruchsal**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 25204006 - 76646 Bruchsal**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25204006 - 76646 Bruchsal**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25204006 - 76646 Bruchsal**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25204006 - 76646 Bruchsal

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1 Bruchsal  
E-Mail: [bruchsal@von-poll.com](mailto:bruchsal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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