

# Exposé

## Reihenhaus in Bruchsal

### Neuwertiges Reihemittelhaus in Bruchsal



Objekt-Nr. **OM-305148**

**Reihenhaus**

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:  
Fam. Gereke

Marianne-Kirchgessner-Straße 31  
76646 Bruchsal  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahmedatum	15.11.2024
Grundstücksfläche	177,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein durchdachter Wohnungsgrundriss mit einer hochwertigen Ausstattung und hellen, freundlichen Zimmern zeichnet dieses sehr gepflegte Reihenmittelhaus aus. Es befindet sich in einem Verbund aus 4 Häusern und liegt in einer ruhigen Wohngegend.

Der große Wohn-Essbereich ist mit einer offenen Küche ausgestattet, die im Verkaufspreis enthalten ist. Der hochwertige Holzofen im Wohnzimmer lädt zu gemütlichen Abenden ein und hilft dank integrierter Wassertasche dabei die Heizkosten zu reduzieren. Neben dem Abstellraum und dem Gäste-WC mit Fenster wird diese Ebene von der großzügigen Terrasse und dem Garten im Süden (straßenabgewandten Seite) abgerundet. Die Terrasse ist überdacht und kann mit einer elektrischen Markise beschattet werden.

Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Schlafzimmer und ein Bad, welche alle mit bodentiefen Fenstern ausgestattet sind und somit viel Tageslicht erhalten. Das moderne Bad ist mit Badewanne, Dusche, WC und Doppelwaschtisch ausgestattet

Alle Fenster des Hauses sind isolierverglast und schallgedämmt. Die Rollläden sind ausnahmslos elektrisch betrieben.

Dank Glasfaser ist auch schnelleres Internet möglich.

Durch die Sattelitenanlage entstehen keine zusätzlichen Kosten für Fernsehen.

Die Solar-Unterstützung und der Holzofen mit Wassertasche reduzieren den Gasverbrauch und ermöglichen es die Heizkosten selbst stark zu beeinflussen.

Zum Haus gehören neben dem Technikraum noch zwei geräumige Kellerräume mit Tageslicht. Davon einer mit Waschmaschinenanschluss, Waschbecken und direktem Gartenzugang. Die Garage befindet sich im Haus und ist somit im Winter angenehm warm. Eine breite Zufahrt bietet ausreichend Platz für mindestens ein weiteres Auto.

## Ausstattung

Das Haus ist renoviert.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Überdachte Terrasse mit elektrischer Markise, Garten, Keller, Garage, Dachboden, Videogegensprechanlage mit zwei Bedienfeldern, Holzofen mit Wassertasche, Einbauküche, elektrische Rollläden, Garagentor mit Fernbedienung, Gäste-WC, Tageslicht-Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Doppelwaschtisch.

Das Haus wurde bis 2019 selbst bewohnt und 2022 gab es einen Mieterwechsel. Das Mietverhältnis ist gekündigt zum 30.11.2024.

Hinweis:

Die veröffentlichten Fotos (insbesondere Bepflanzung Garten) sind teilweise aus der Übergabe an die aktuellen Mieter.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Bruchsal liegt im Westen von Baden-Württemberg. Gute Einkaufsmöglichkeiten sind mit dem Auto schnell erreichbar. Durch die Lage im Wohngebiet „Oberer Weiherberg“ sind die Weinberge zu Fuß gut erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich eine Straße entfernt.

Bruchsal bietet eine sehr günstige Verkehrsanbindung zur Bundesstraße B36 und Autobahn A5. Durch die Nähe zum Rhein lassen sich viele Ausflugsziele schnell erreichen.

Infrastruktur:

Bruchsal bietet neben einer großen Fußgängerzone eine vielfältige Auswahl an Geschäften des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzten, einem breit gefächertem Angebot an allgemeinbildenden Schulen von Grundschule bis Gymnasium, ein Krankenhaus, verschiedene Kulturangeboten, ein Barockschloss,...

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	39,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Einbauküche



offenes Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wz mit Holzofen



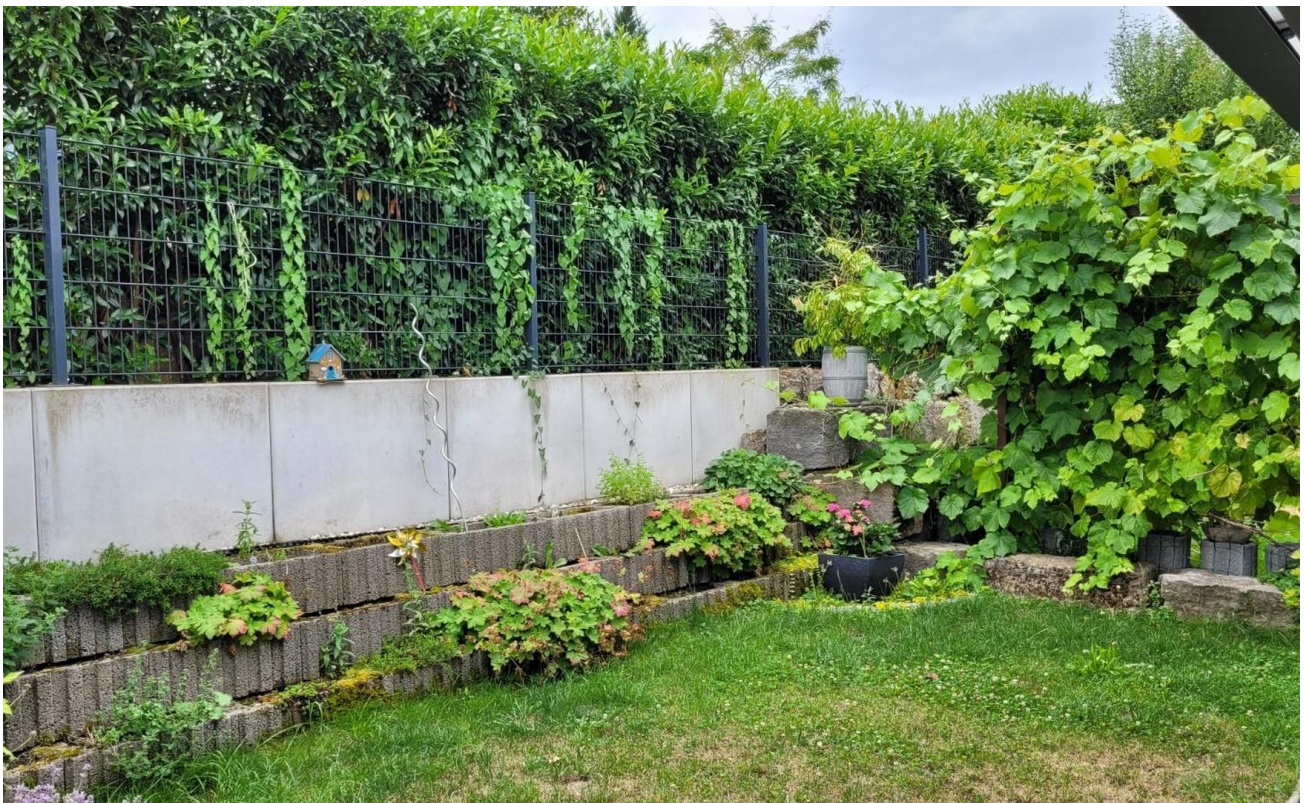
Blick auf die Terrasse



# Exposé - Galerie



Gartenansicht von der Terrasse



Gartenansicht von der Terrasse



# Exposé - Galerie



Gäste-WC



abgetrenntes Treppenhaus



Treppenhaus OG



# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche und Doppel-WB



Wanne und Toilette

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



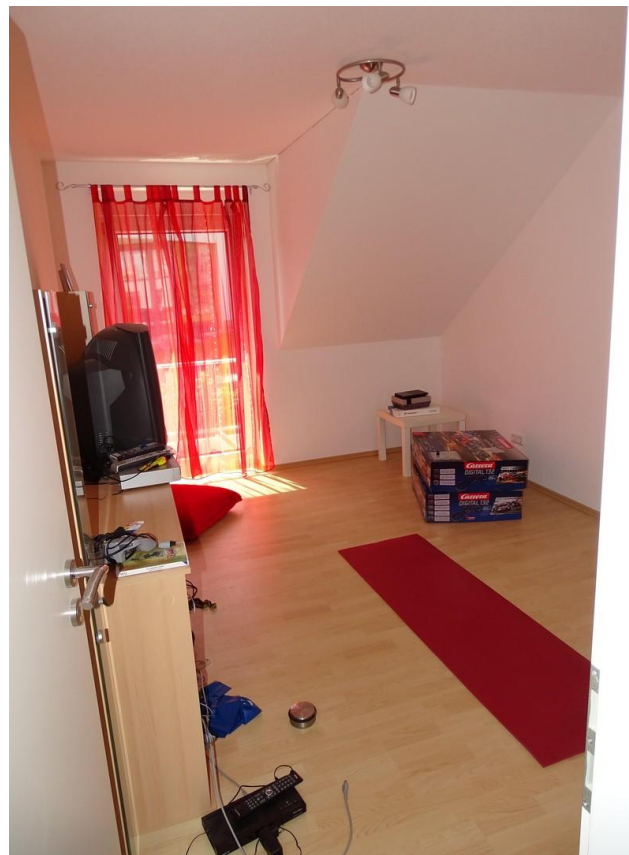
Elternschlafzimmer



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 15 m<sup>2</sup>



Kinderzimmer 2 13 m<sup>2</sup>

# Exposé - Grundrisse



Grundriss UG

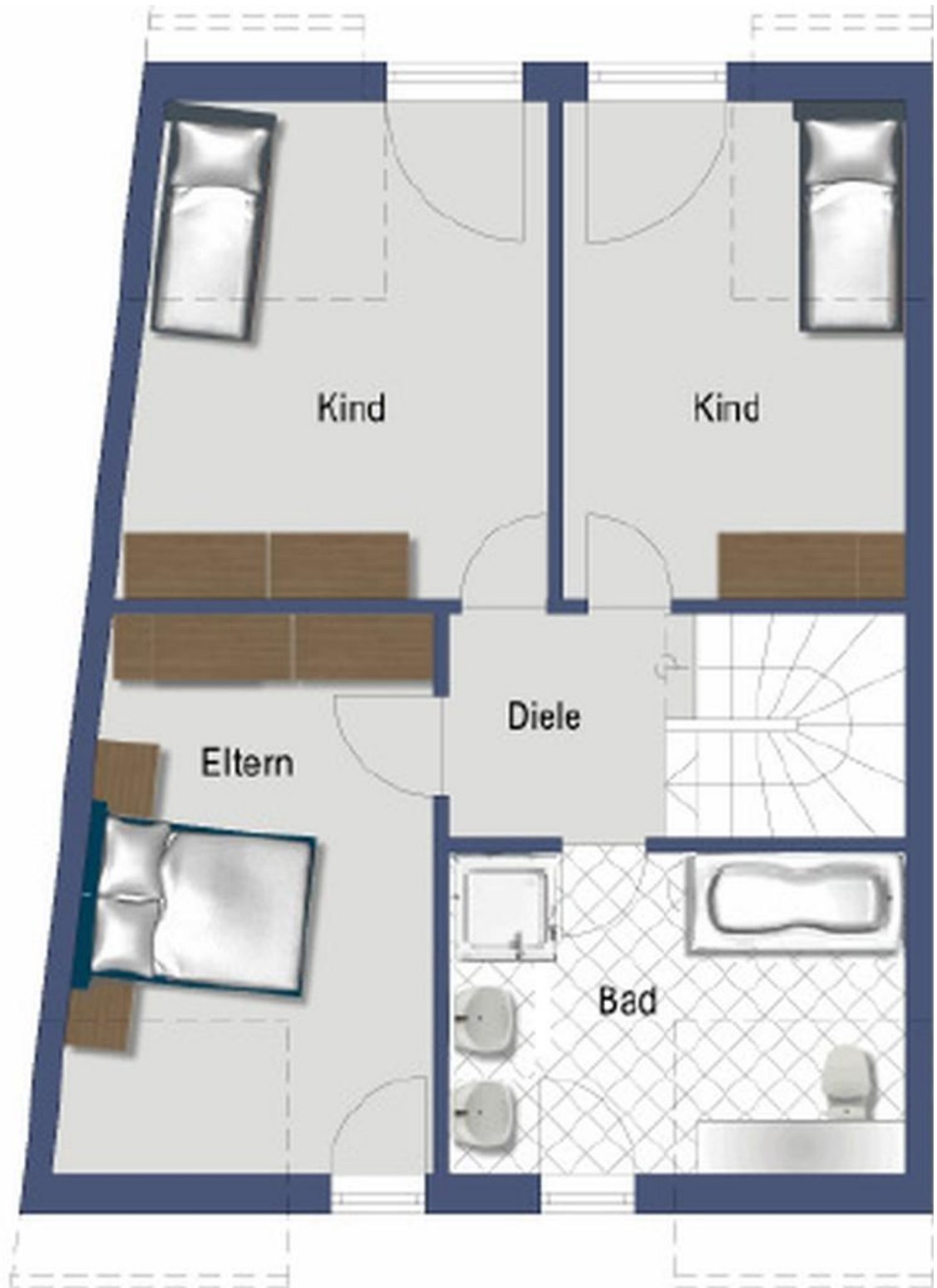


# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG