

Exposé

Einfamilienhaus in Bruchsal

freistehendes Einfamilienhaus mit Potenzial



Objekt-Nr. OM-324498

Einfamilienhaus

Verkauf: **356.200 €**

Ansprechpartner:
Katharina K

Allmendstraße
76646 Bruchsal
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1963	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	334,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,50	Carports	1
Wohnfläche	137,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Liebe Interessenten,

verkauft wird ein freistehendes Einfamilienhaus mit Terrasse, kleinem Garten und Carport in Bruchsal – Ortsteil Untergrombach. Gelegen am Ende einer Sackgasse, abgehend von der B3, ist es zentral und dennoch sehr ruhig gelegen. Die Gesamtwohnfläche beträgt, berechnet nach Wohnflächenverordnung, ca. 137 m². Diese teilen sich auf in das Erdgeschoss mit ca. 82,2 m² zuzüglich angrenzender großer Süd-Terrasse mit ca. 15m². Im Erdgeschoss befindet sich ein großer Wohn-Essbereich mit knapp 30m² sowie eine Küche, das Hauptbade-, Schlaf- und Bürozimmer. Über eine massive Steintreppe in Terrazzo-Optik gelangt man in das Obergeschoss mit ca. 50 m² Wohnfläche (Dachschrägen einkalkuliert). Hier befinden sich weitere zwei Schlafzimmer, eine Abstellkammer, sowie ein weiteres Bad. Das Haus ist vollunterkellert und bietet somit sehr viel Stauraum. Der Keller ist baujahrestypisch feucht und in einem Raum als Erdkeller ausgelegt.

Beheizt wird das Haus über eine Gasheizung. Hier wurde der Gasbrenner 2017 erst erneuert. Neben kleineren Instandsetzungen erfolgten außerdem eine Neupflasterung des Hofes 2011, die Stellung eines Carports mit neuem Fundament 2017, sowie der Austausch der Fenster im Erdgeschoss, der Haustür und einzelner OG-Fenster durch Kunststofffenster im Jahre 2011. Der Innenausbau, die Elektro- und Sanitärleitungen sind baujahresentsprechend und bedürfen somit bei Sanierung einem Update auf den modernen Standard.

Zu beachten ist: Es gilt in diesem Gebiet kein Bebauungsplan. D.h. die Bebauung richtet sich nach dem §34 des BauGB. Da das Haus deutlich niedriger als die Nachbarbebauung ist, wäre bspw. eine Aufstockung des OGs beim zuständigen Bauamt erfragbar. Der Kniestock beträgt aktuell 80cm.

Der Garten begrenzt das Haus von drei Seiten und eignet sich perfekt bspw. zum Anbau von Obst und Gemüse.

Alles in allem ist zu sagen, dass das Haus mit einem gewissen Renovierungs- und Sanierungsaufwand zu einem tollen neuen Zuhause werden kann. Die Lage ist insbesondere für Familien wirklich ideal – in der zuführenden Sackgasse, auf dem Hof und im Garten kann wunderbar gespielt werden!

Wir freuen uns über ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

Sonstiges:

Kaufpreis versteht sich als Verhandlungsbasis.

Der Energieausweis ist in der Erstellung und wird bei Besichtigung zur Verfügung gestellt.

Es existiert leider kein Grundriss vom Obergeschoss. Außerdem sollte beachtet werden, dass der Grundriss vom EG leicht vom aktuellen Stand abweicht: Wohn- und Esszimmer wurden durch einen breiten Durchbruch miteinander verbunden. Der Eingang ist nur noch im Esszimmerbereich.

Des weiteren bitten wir von Makleranfragen jeder Art abzusehen.

Ausstattung

renovierungs- und sanierungsbedürftiger Gesamtzustand mit Potenzial hieraus etwas tolles neues zu gestalten!

Instandsetzungsmaßnahmen der letzten Jahre:

- 2017 Gasbrenner Fabrikat Golling erneuert
- 2017 Abriss Garage, Fundament Garage ausgegraben und Abwasserleitung freigelegt und erneuert
- 2011 Teile des Hofes neu gepflastert

- Eingangstür und Fenster im EG gegen zweifachisolierte Kunststofffenster ausgetauscht.
- 2009 Erneuerung des Treppenaufgang zur Haustür
- 2000 Einbau Gasheizung
- 2000 Schornsteinsanierung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie liegt in Bruchsal-Untergrombach am Ende einer Sackgasse. Für Ruheliebhaber ideal! Kein Durchgangsverkehr und ein ruhiges nachbarschaftliches Umfeld. Untergrombach bietet liegt durch die B3 perfekt für Pendler zwischen Karlsruhe und Bruchsal. Darüberhinaus bietet der Bahnhof eine gute Anbindung an den ÖPNV.

Der Ort bietet neben Supermärkten und Gastronomie, eine Grund- und Realschule, sowie diverse Kindergärten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	365,84 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Flur EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Bad EG

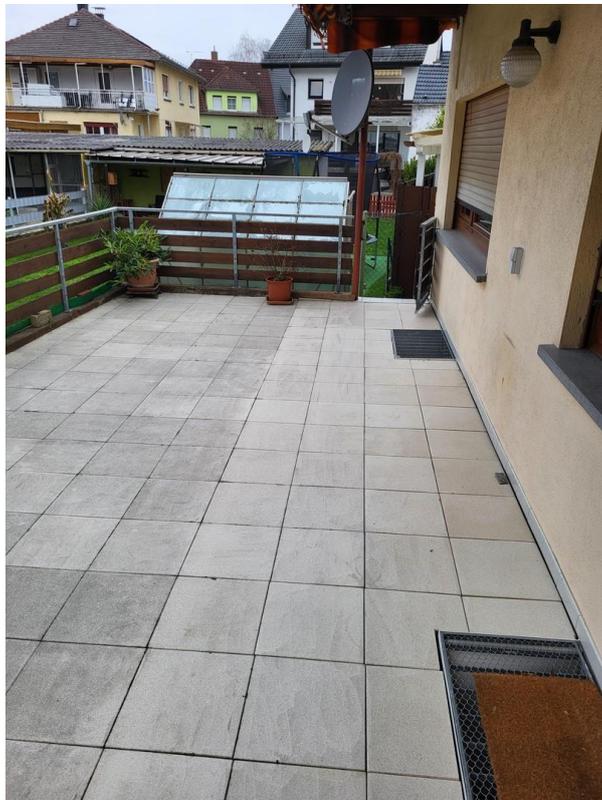


Büro EG

Exposé - Galerie



Garten Hausrückseite



Terrasse mit Südausrichtung

Exposé - Galerie

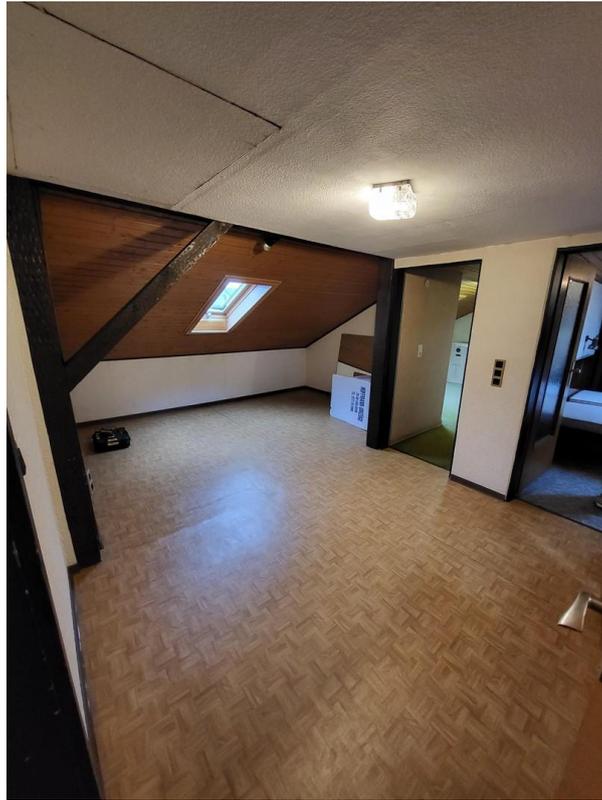


Kinderzimmer OG 1



Kinderzimmer OG 2

Exposé - Galerie

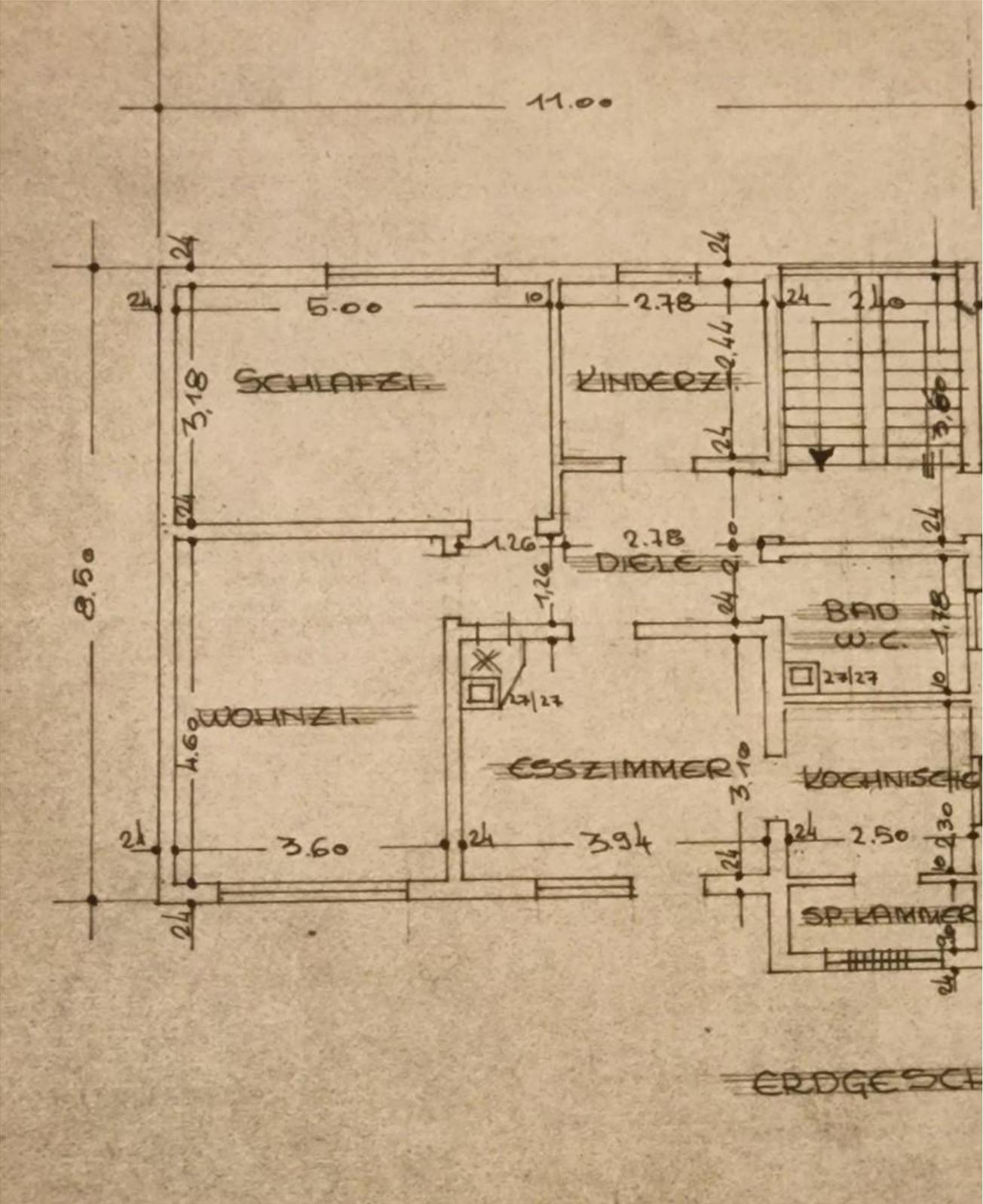


Zimmer OG



Bad OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG