

# Exposé

## Reihenhaus in Bruchsal

**Ren. EFH mit EBK, 4 Zimmern, Terrasse, Garten und Garage in Randlage von Bruchsal nahe SEW/BePo/DHL**



Objekt-Nr. **OM-326593**

**Reihenhaus**

Vermietung: **1.480 € + NK**

Berliner Str. 39  
76646 Bruchsal  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1978	Summe Nebenkosten	220 €
Grundstücksfläche	193,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	2.500 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Garagen	1
Nebenkosten	100 €	Stellplätze	1
Heizkosten	120 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gerade (teilweise) renovierte Reihemittelhaus (BJ 1978) befindet sich auf einem ca. 200 m<sup>2</sup> großen Grundstück in schöner, ruhiger und sehr gefragter Lage von Bruchsal.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Ebenen.

Das Erdgeschoss umfasst ein großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich und angrenzender Küche, eine Diele sowie eine Gästetoilette.

Die mit Einbauküche ausgestattete Küche bietet Platz für eine kleine Essecke.

Vom Wohnzimmer sind die nach Südwesten ausgerichtete, überdachte Terrasse und der gepflegte Garten zugänglich.

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer mit Zugang zur nach Südwesten ausgerichteten Loggia sowie zwei weitere Zimmer, welche als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können. Das geräumige Badezimmer (baujahrgetreu/sehr gepflegt) mit Oberlicht verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein Waschbecken und ein WC.

Die Immobilie ist komplett unterkellert und verfügt im Untergeschoss über einen Hobbyraum, drei Kellerräume sowie den Heizungsraum/ Waschküche mit Waschbecken.

Das Kellergeschoss ist zusätzlich über eine externe Treppe vom Garten aus begehbar.

Eine abschließbare Einzel-Garage mit Stellplatz vor der Garage gehört ebenfalls zu dieser Immobilie.

Mietbeginn ab sofort möglich und erwünscht.

Heizkosten werden direkt über den Energieversorger abgerechnet und sind in den angegebenen Nebenkosten (als Annahme mit 120,- €) enthalten.

Keine Haustierhaltung möglich.

## Ausstattung

-Gas-Etagenheizung mit Warmwasserversorgung

-Neue Vinylböden im gesamten EG, Küche gefliest, Parkettböden im gesamten OG, Tageslichtbad gefliest, Keller gefliest

-Einbauküche mit Backofen, Cerankochfeld, Dunstabzug, Spüle und Kühl- und Gefrierschrank

-Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Toilette, Tageslicht über Oberlicht

-Terrasse mit Markise (Südwestausrichtung)

-Loggia (Südwestausrichtung)

-voll unterkellert

-Hobbyraum, Waschküche und Kellerräume im Untergeschoss

-gepflegter Garten

-Garage/ Stellplatz vor Garage (50 Meter entfernt)

-Hauswasserwerk (Brunnen) zur Gartenbewässerung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

Keine Haustierhaltung möglich.

Der Energieausweis wird derzeit erstellt.

## Lage

Bruchsal

Die Immobilie befindet sich in angenehmer und ruhiger Wohnlage am Ortsrand von Bruchsal. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung angesiedelt (10-15 Gehminuten).

Eine Bushaltestelle befindet sich in direkter Nähe. Die ca. 1,5 km entfernte S-Bahnhaltestelle ist zu Fuß in rund 20 Minuten erreichbar, der knapp 3 km entfernte Bahnhof Bruchsal mit dem Fahrrad in rund 10 Minuten.

Die Bundesstraßen B3 und B35 sowie der Autobahnanschluss an die A5 gewährleisten ein zeitnahes Erreichen der Nachbarstädte und Gemeinden.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Rückansicht mit Garten



Flur EG mit Gästetoilette

# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse mit Markise



Wohn- u. Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- u. Esszimmer



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Tageslichtbad



# Exposé - Galerie



Loggia



Blick von der Loggia

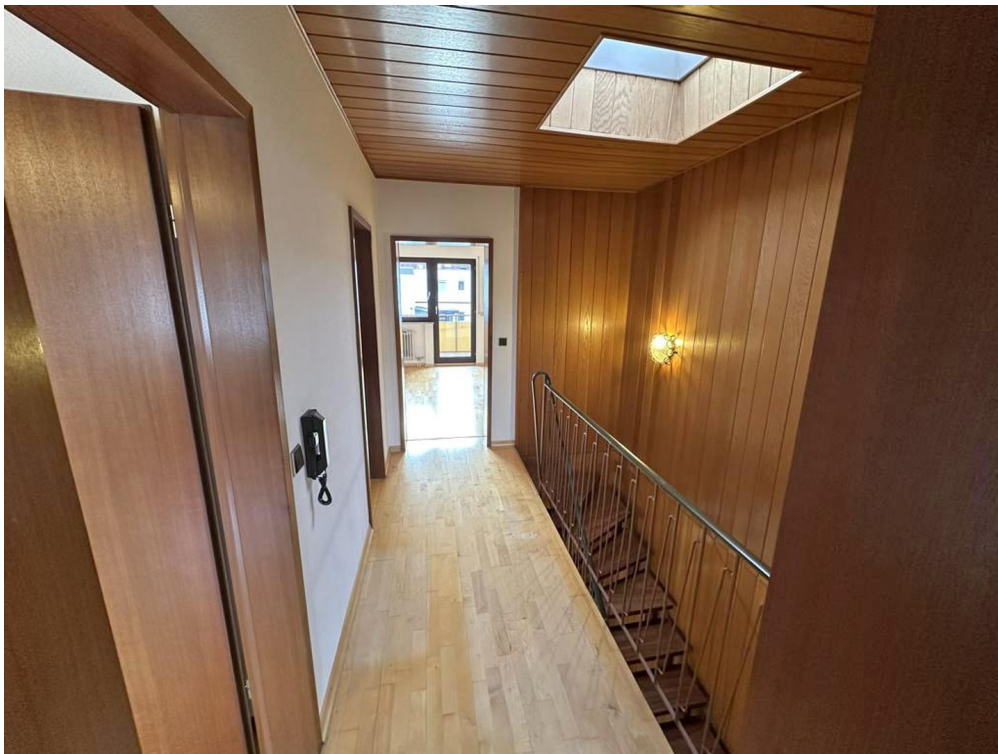


Zimmer OG

# Exposé - Galerie



Zimmer OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Zimmer OG



Hobbyraum

# Exposé - Galerie



Garage mit Stellplatz

# Exposé - Grundrisse



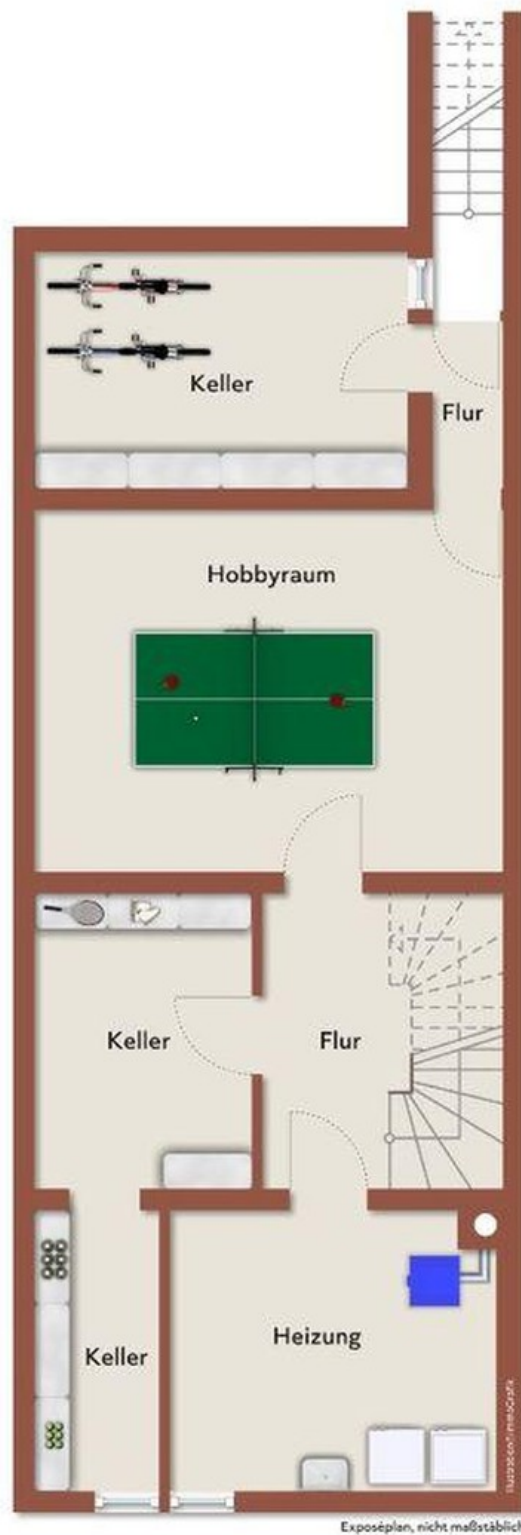
EG

# Exposé - Grundrisse



OG

# Exposé - Grundrisse



KG