

# Exposé

## Bauernhaus in Bruchsal

### Vermietetes Einfamilienhaus mit Nebengebäuden in Bruchsal-Helmsheim \*\*\*PROVISIONSFREI\*\*\*



Objekt-Nr. OM-414279

**Bauernhaus**

Verkauf: **439.000 €**

Kurpfalzstr. 59  
76646 Bruchsal  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1910	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	576,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Carports	2
Wohnfläche	131,30 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in Bruchsal wurde im Jahr 1910 erbaut und im Jahr 2025 renoviert. Mit einer Wohnfläche von ca. 131,3 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 576 m<sup>2</sup> bietet es viel Platz für die ganze Familie. Das Haus verfügt über 4 Zimmer, Küche und 1 Badezimmer sowie einem Abstellraum für Waschmaschine und Trockner. Die Heizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung. Ein Carport mit 2 Stellplätzen ist vorhanden und bietet Platz für Ihre Fahrzeuge. Das Haus ist derzeit vermietet und eignet sich somit auch hervorragend als Kapitalanlage. Die Zufahrt wie der Hofbereich bis zur Scheune gehören zum Grundstück. Es besteht kein Überfahrtsrecht für den Nachbarn.

Das Objekt wurde 2002 komplett kernsaniert. Wasser, Abwasser, Zentralheizung, Elektroinstallation, Fenster, Böden, Decken, Dachisolation, wurde alles neu gemacht. Das Objekt wurde immer instand gehalten so dass kein Wartungsstau entstanden ist. 2024 wurde ein großes Dachfenster im Schlafzimmer, sowie auch die Haustür, erneuert. Das Badezimmer mit Dusche und Badewanne wurde 2025 komplett, mit großflächigen graue Fliesen, teilweise halbhoch, und schwarzen Armaturen modernisiert. In diesem Zeitraum wurde auch der Bodenbelag im Wohnzimmer erneuert.

Im Wohnzimmer besteht auch die Möglichkeit einen Kaminofen zu betreiben.

Das Objekt verfügt über eine große Scheune und zwei Nebengebäude, welche viel Platz für weitere Abstellmöglichkeiten bieten. Auch eine Überdachung für eine gemütliche Sitzecke mit Blick auf den Garten ist vorhanden.

Der gepflegte Garten bietet viele Möglichkeiten und liegt ruhig im hinteren Bereich des Grundstückes.

## Ausstattung

- 2001 bis 2003 kernsaniert (Strom, Wasser, Abwasser, Heizung usw. kompl. neu)
- Kaminofen
- Bad 2025 neu
- Nebengebäude mit vielen Möglichkeiten
- Hinterhofbebauung möglich
- Großer, schöner, eingezäunter und ruhig gelegener Garten
- Provisionsfrei

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Kamin

## Lage

Das Objekt liegt in Bruchsal-Helmsheim, im Ortskern dieser kleinen Gemeinde am Rande des Kraichgaus. Bruchsal oder Bretten sind mit dem Auto in 10 Minuten erreichbar. Nach Karlsruhe oder Pforzheim benötigt man 30 Minuten.

Helmsheim hat mit einigen Discounter, einer Bäckerei und einer Metzgerei, Stadtbus- und Stadtbahnanschluss eine sehr gute Infrastruktur und ist dennoch ländlich und ruhig gelegen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	183,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

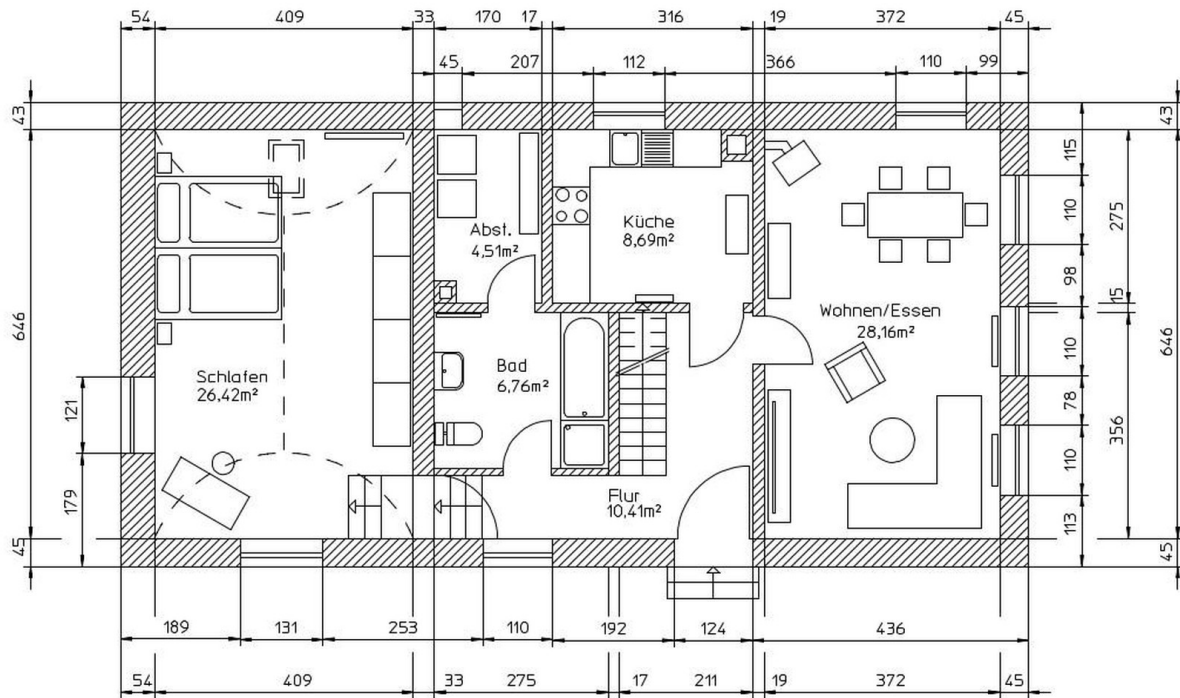




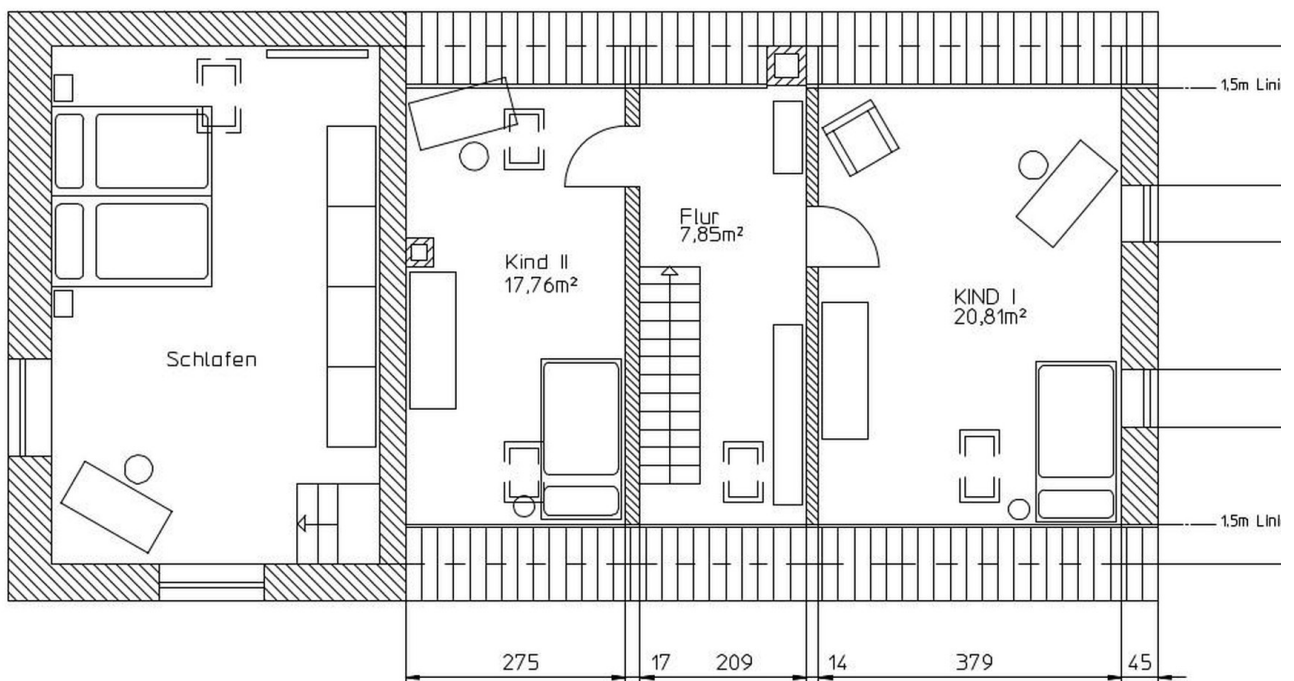
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



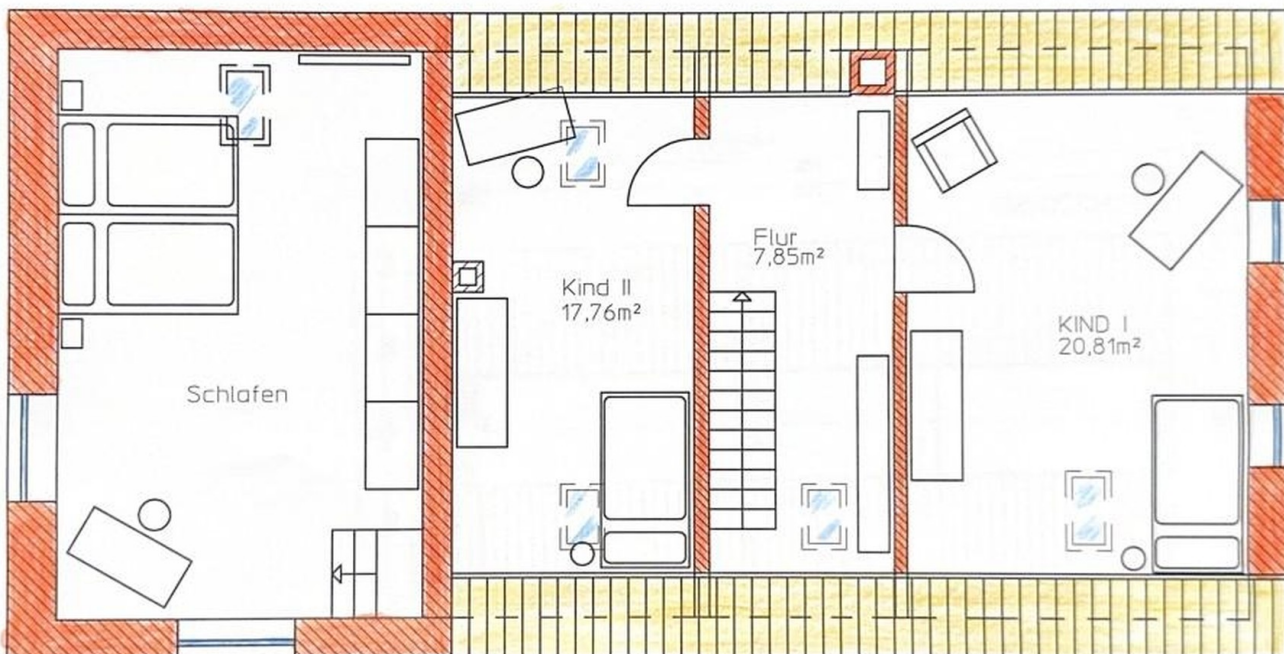
Dachgeschoss



# Exposé - Grundrisse



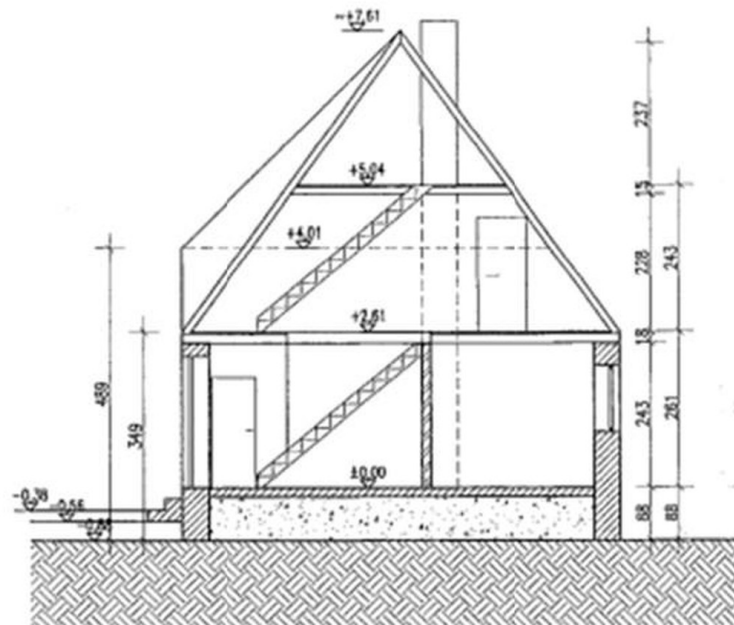
Erdgeschoss



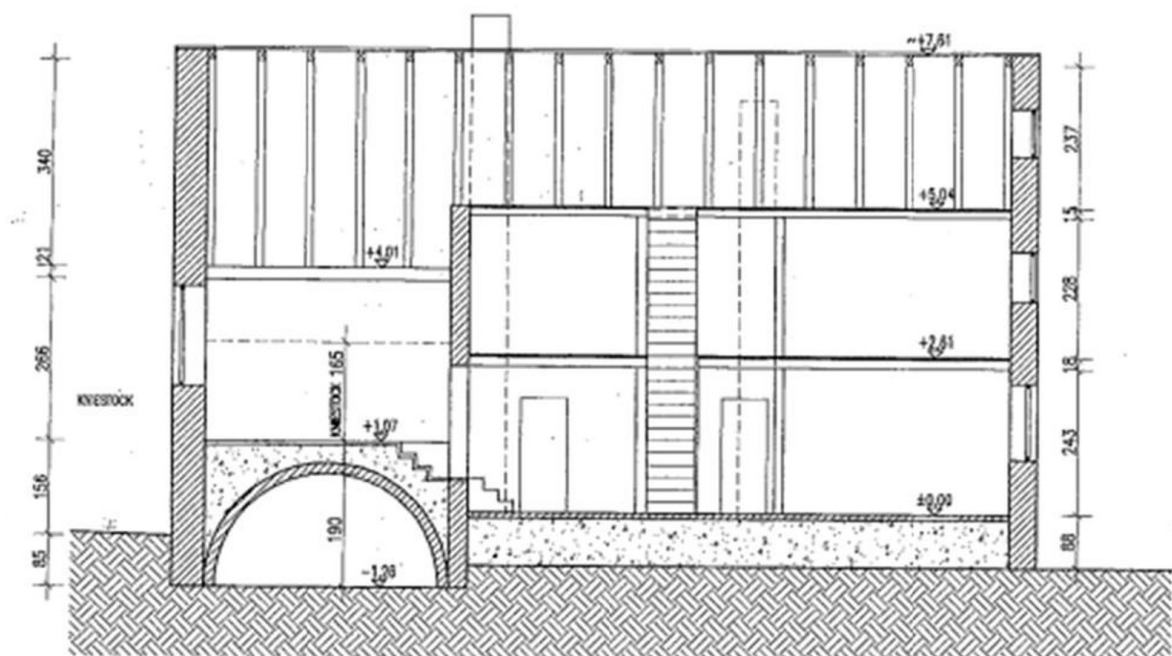
Dachgeschoss



# Exposé - Grundrisse



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B