

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Bruchsal

### Wohnhaus mit Gartenland in außergewöhnlicher Lage im Außenbereich von Bruchsal



Objekt-Nr. OM-423678

#### Doppelhaushälfte

Verkauf: **465.000 €**

76646 Bruchsal  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	932,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	162,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier kann man mitten im Grünen wohnen und ist dem Zentrum trotzdem nah. Für eine Nutzung als Generationenhaus sind zwei Bäder vorhanden, ebenso sind die Anschlüsse für eine weitere Küche vorbereitet.

Hervorzuheben ist eben die Lage, erhöht mit gutem Blick in die Umgebung; viel Grün mit guter Anbindung. Das zugehörige Gartengrundstück bietet vielfältige Möglichkeiten für Hobby und Freizeit.

## Ausstattung

Energie:

Energieausweis: Energiebedarfsausweis

Endenergiebedarf: 286,14 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) das entspricht 4600 l Heizöl

Energieeffizienzklasse: H

Ausstellungsdatum: 11.12.2025

Baujahr (gemäß Energieausweis): 1945

Wesentliche Energieträger: Öl

Dieses Wohnhaus wurde um das Jahr 1945 als Nachkriegsbebauung errichtet. In den Jahren 1978 bis 1980 erfolgte ein umfassender Umbau mit Aufstockung (Ober- und Dachgeschoss). Die Räumlichkeiten wurden seither normal instand gehalten, für eine zeitgemäße Nutzung stehen Modernisierungen an. Dies gilt auch für die Terrasse, hier steht eine Erneuerung der Abdichtung an. Im Jahr 2013 wurde der Heizungskessel und 2019 der Brenner getauscht. Somit ist eine weitere Nutzung durch den Käufer möglich.

Das Gebäude ist aktuell leerstehend, so dass bei Interesse eine schnelle Übernahme möglich ist.

Gerne würde ich Ihnen das Objekt persönlich zeigen.

### Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Lagebeschreibung:

Bruchsal ist eine Stadt am westlichen Rand des Kraichgaus, zwischen Karlsruhe und Heidelberg gelegen.

Das Stadtgebiet Bruchsals gliedert sich in die Kernstadt und die Stadtteile Büchenau, Heidelsheim, Obergrombach und Untergrombach. Das angebotene Haus ist am südöstlichen Ortsrand der Kernstadt im Außenbereich, zwischen der nördlich verlaufenden Bahnstrecke und der südlich liegenden B 35 gelegen.

Verkehrsanbindung:

Bruchsal ist über die Anschlussstelle an der BAB 5 zu erreichen. Ferner führen die Bundesstraßen 3 und 35 hindurch. Über den Bahnhof bestehen gute Anbindungen im Nah- und Fernverkehr. Nächstgelegene Stadtbahnhaltestelle ist „Bruchsal Schlachthof“.

### Infrastruktur:

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

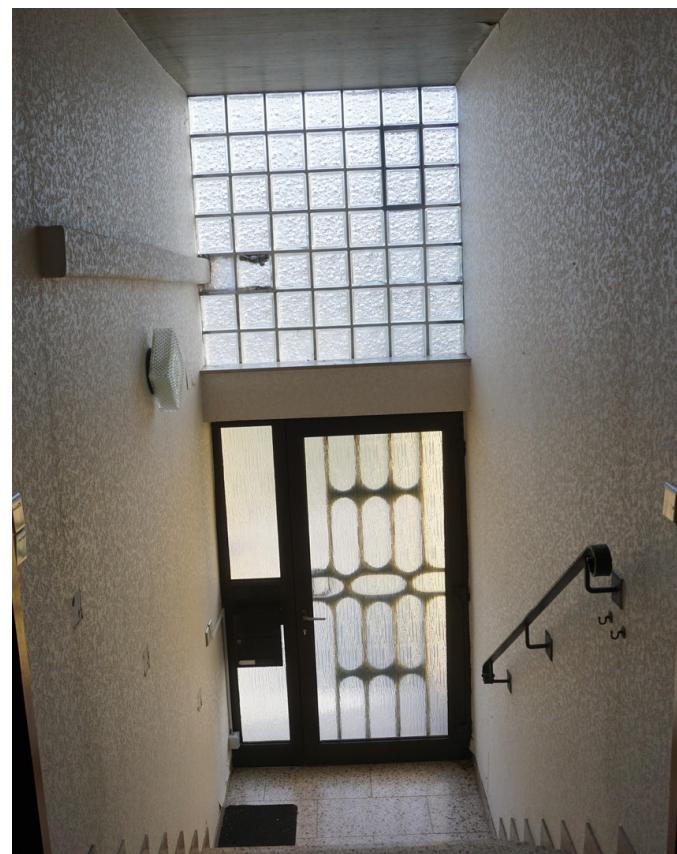
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	286,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

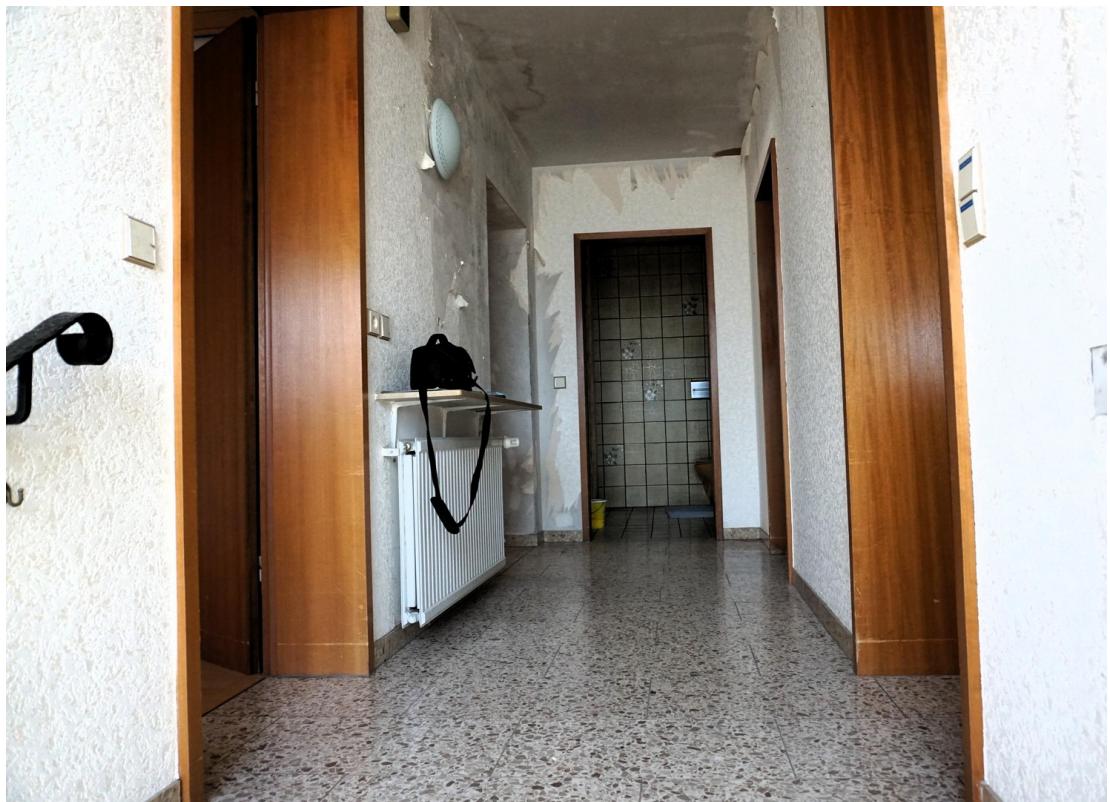
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



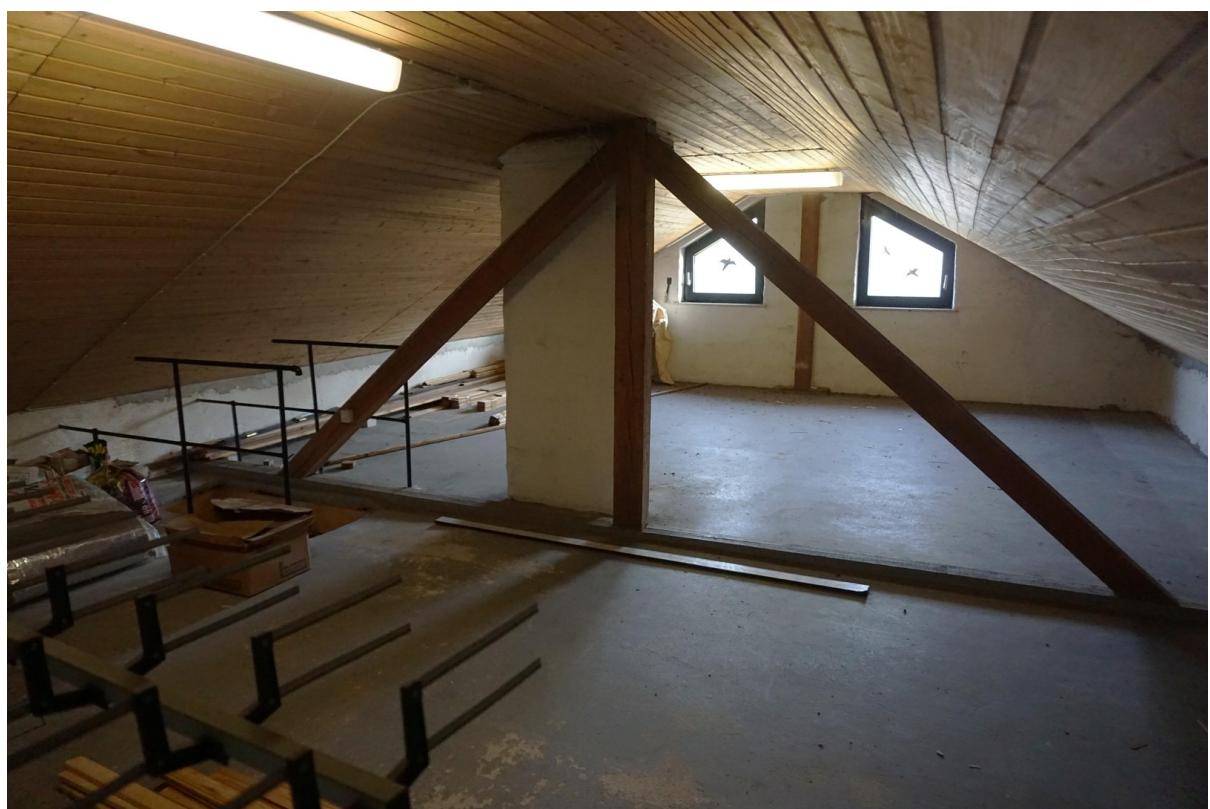
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



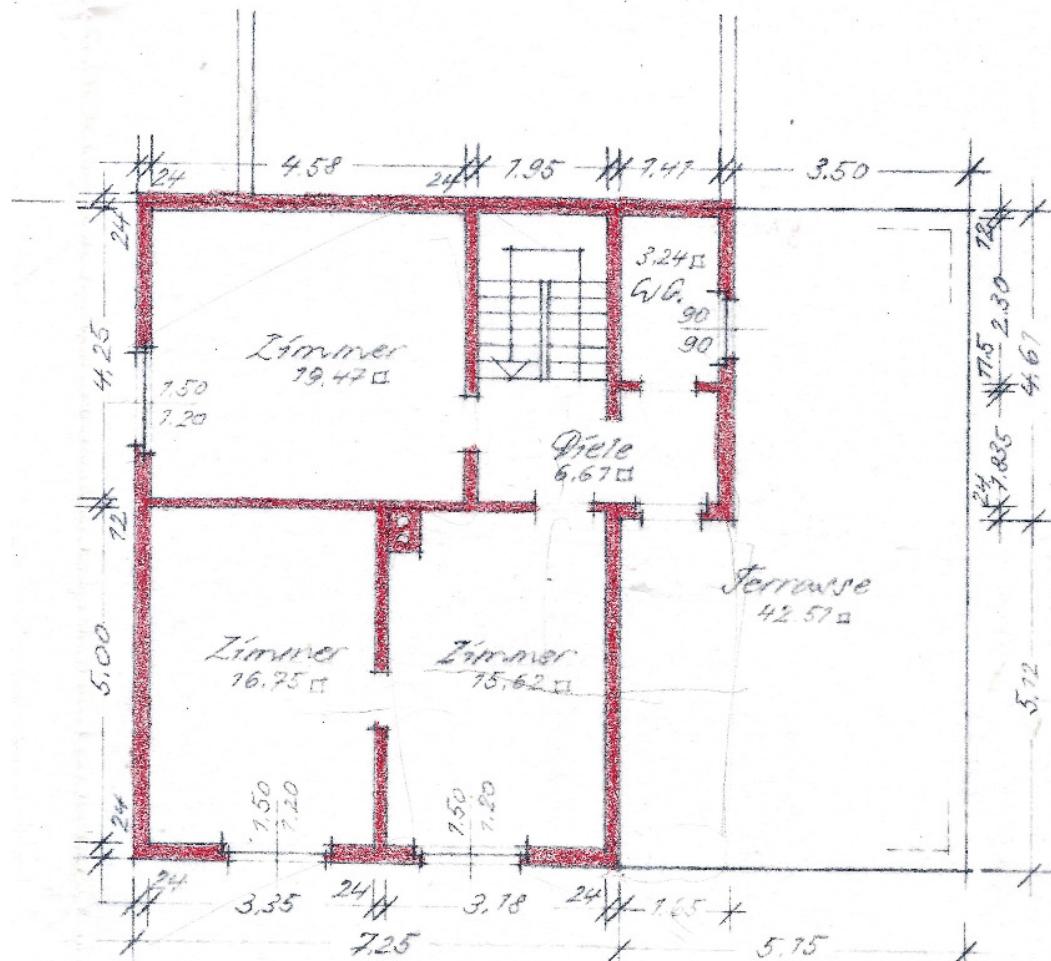
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

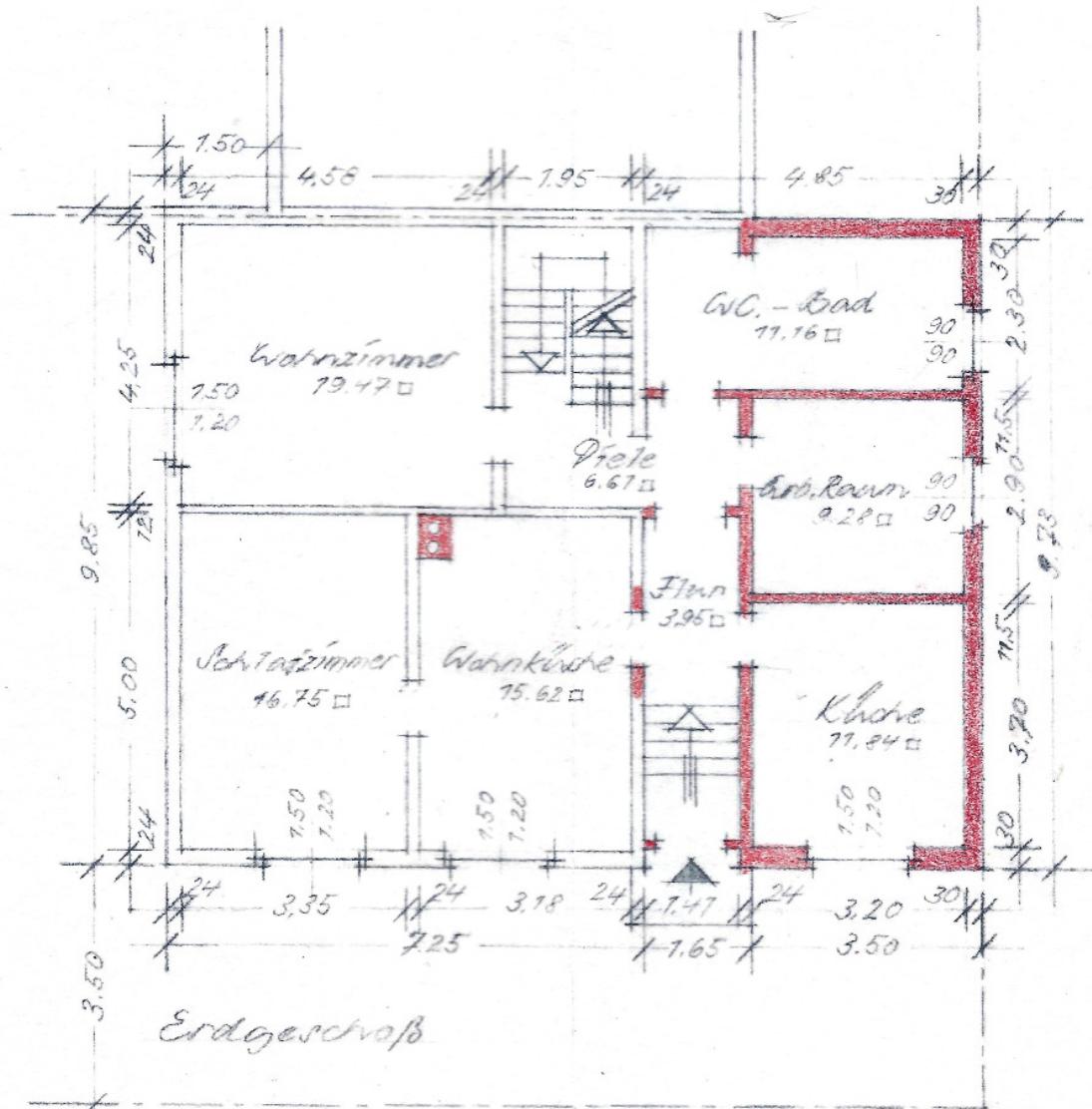


# Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

