

Exposé

Reihenendhaus in Bruchsal

Untergrombach Reihenendhaus in ruhiger Wohnlage - Provisionsfrei!



Objekt-Nr. **OM-456777**

Reihenendhaus

Verkauf: **752.000 €**

Ansprechpartner:
Anette Eifridt

Tullastr. 35
76646 Bruchsal
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	476,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	194,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	45,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen bei diesem außergewöhnlichen Angebot!

Hier steht ein Reihenendhaus, das Sie mit seiner Größe und seinem außergewöhnlichen Garten begeistern wird, zum Verkauf. Die Grundfläche von ca. 8,00 x 11,50 m übertrifft die heutige Standardgröße von Reihenhäusern bei weitem. Der Keller ist durchgehend gefliest und bietet mit seinen maßgeschneiderten Einbauschränken viel Stauraum. Waschmaschine und Trockner stehen erhöht und damit bedienerfreundlich auf einem Betonsockel. Im Hobbykeller befindet sich eine Infrarotwärmekabine, hier können Sie sich entspannt zurücklehnen und den Alltag hinter sich lassen. Für ein wohliges Raumgefühl sorgt eine elektrische Fußbodenheizung und eine Infrarotheizung.

Wohnen, Essen und Kochen folgen einem offenen Raumkonzept und sind behaglich mit einem großen Kaminofen und modernem Eichenholz-Parkett ausgestattet.

Die NOLTE-Küche mit ihren pflegeleichten Glasfronten ist mit hochwertigen E-Geräten ausgestattet, sie ist im Preis enthalten.

Im Jahr 2009 wurden alle Fenster im Haus erneuert, die alte Nachtspeicherheizung wurde durch eine moderne Infrarotheizung ersetzt und auf dem Hausdach wurde eine nach Süden ausgerichtete Photovoltaikanlage mit profitablen Einspeisepreis installiert.

Das gesamte Wohnhaus wurde über die Jahre regelmäßig renoviert und modernisiert.

Zuletzt wurde das Badezimmer und Gäste-WC vollständig entkernt und neugestaltet, das Eichenholz-Parkett verlegt und die Außenfassade neu gestrichen.

Das Dachgeschoss verfügt über 3 Schlafzimmer, 1 Badezimmer und ein separates WC.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf eine 4,00 x 5,00 m große überdachte Südterrasse, an die ein abgeschlossener großer Abstellraum für Gartenmöbel etc. angrenzt. Innerhalb der Gartenanlage befindet sich eine zweite ca. 4,50 x 5,00 m große, überdachte Holzterrasse mit gemütlicher Gartenhütte sowie eine vollausgestattete Outdoor-Küche mit hochwertigem Smoker, Grillrost mit Drehspieß und Feuerschale mit Feuerplatte/Grillring für ausgelassene Feiern mit Familie und Freunden.

Überzeugen Sie sich selbst von dem Charme dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich darauf, von Ihnen zu hören!

Ausstattung

- voll unterkellert
- 1 Garage
- 4 PKW-Stellplätze
- Glasfaseranschluss
- Photovoltaikanlage
- Holz-Kaminofen
- Klimaanlage
- Alarmanlage
- Infrarotwärmekabine
- NOLTE-Küche, ausgestattet mit: Backofen mit Dampfgarer (Siemens), Einbau-Kühl-Gefrierkombination mit Biofresh (Liebherr), Geschirrspülmaschine (Miele), Küchenarmatur,

Spülbecken, 3-fach Abfallsystem, Induktionskochfeld (Siemens), Dunstabzugshaube (Berbel), Schubladen mit Softclose, Hängeschränken und großer Arbeitsfläche.

- Wohnen/Essen/Kochen mit neuem Eichenholz-Parkettboden.
- Schlafzimmer sind mit Parkett und Laminat ausgestattet.
- Treppenhaus und Eingangsbereich mit Naturstein belegt.
- Energieeffiziente Infrarotheizung Fabr. REDWELL.
- Neue Sanitärausstattung, bestehend aus einer geräumigen Walk-in-Dusche mit Glas-Duschtrennwand, Bidet, 2 Waschbecken, Unterschrank und Hochschrank.
- Südterrasse ca. 4,00 x 5,00 m.
- Westterrasse ca. 4,50 x 5,00 m.
- Beheizbare Gartenhütte mit Kühlschrank, Bestuhlung und Tisch für 8 Personen.
- Outdoor-Küche überdacht ca. 3,00 x 5,00 m, Ausstattung siehe oben.
- Ein Teil der Wohnungseinrichtung kann auf Wunsch übernommen werden.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Informationen keinerlei Gewähr übernommen werden kann. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Das vorliegende Angebot dient lediglich als Vorabinformation und hat keine rechtliche Bindung. Allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag gilt als Rechtsgrundlage.

Lage

Willkommen in Untergrombach!

Untergrombach ist der größte Stadtteil von Bruchsal und liegt am Rand des Kraichgaus zwischen Karlsruhe und Bruchsal. Der Ort hat rund 6.300 Einwohner.

Das Wahrzeichen des Ortes ist der Michaelsberg. Von dort hat man einen weiten Blick über die Rheinebene bis in den Pfälzerwald, den Schwarzwald und den Odenwald. Die weithin sichtbare Michaelsbergkapelle stammt in ihrer heutigen Form aus dem 18. Jahrhundert. Rund um den Berg gibt es Weinberge, Streuobstwiesen und mehrere Wanderwege.

Untergrombach verfügt über eine gute Infrastruktur, besonders für Familien und Pendler. Der Bahnhof Untergrombach bietet Regionalbahn-Anschluss Richtung Karlsruhe, Heidelberg, Mannheim, Bruchsal und den Kraichgau.

Am Bahnhof gibt es Fahrradabstellplätze und Carsharing-Angebote.

Innerorts gibt es Busverbindungen nach Bruchsal und in die Nachbarorte.

Über die Bundesstraße B3 und die nahe A5/A6 ist man schnell in Karlsruhe, Bretten, in der Kraichgau-Region oder Richtung Mannheim/Heidelberg.

Vor Ort gibt es u.a.:

Edeka und Penny, Bäckereien mit Café, kleinere Geschäfte, Gastronomie, Grund- und Realschule, mehrere Kindergärten, Hausarztpraxen, Apotheken, Tankstellen, Postfiliale, Gartencenter und Handwerksbetriebe.

Im ca. 5 km entfernten Bruchsal gibt es u.a.:

Große Einkaufszentrum für den täglichen Bedarf, Bahnhof der Deutschen Bahn mit Verbindungen in alle Richtungen (Stuttgart, Frankfurt, Basel usw.), Fachärzte, Krankenhaus, Schulen (Grund-, Real- und Gemeinschaftsschulen, Gymnasien, Berufsschulen, Förder- und Sonderschulen)

Außerdem gibt es eine Mischung aus international bekannten Industrieunternehmen, starkem Mittelstand und einigen IT-/Technologie-Firmen. Besonders dominant sind Maschinenbau, Automatisierung und Automotive-Zulieferer.

Was viele an Untergrombach mögen:

- den Baggersee
- Bannwald- und Naturschutzgebiete
- Wander- und Radwege
- sehr gute Verkehrsanbindung
- gute Infrastruktur
- starke Vereinskultur
- den geschichtlichen Hintergrund
- den dörflichen Charakter
- die Nähe zur Stadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,84 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Kochen und Essen

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Gäste WC im EG



Zimmer im DG

Exposé - Galerie



Zimmer im DG



Zimmer im DG/Ankleide

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Olivenbaum ca. 70 Jahre alt



überdachte Terrasse Südseite

Exposé - Galerie



Außenküche



überdachte Terrasse Westseite

Exposé - Galerie



Ansicht Osten / 2 Stellplätze

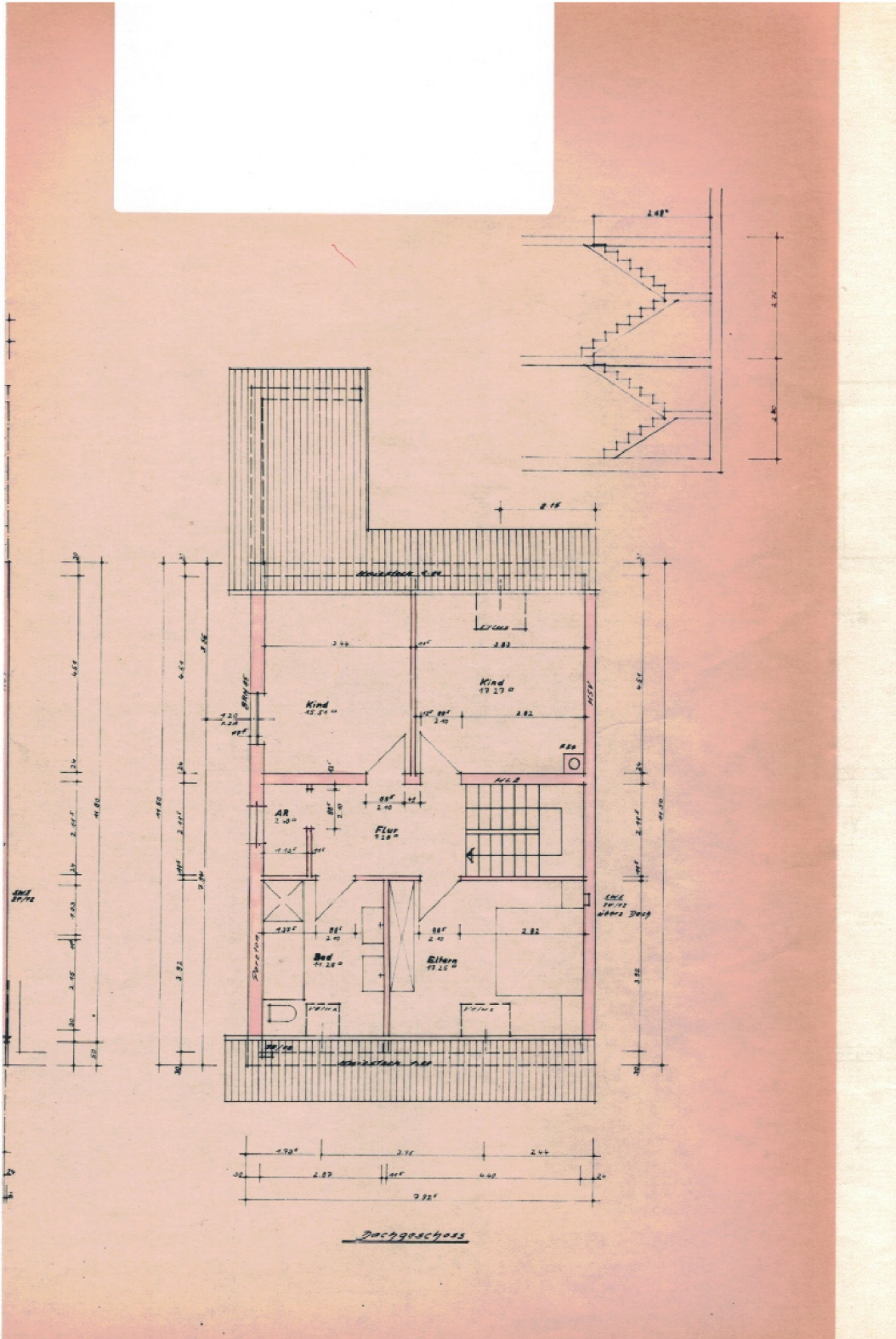


Exposé - Galerie

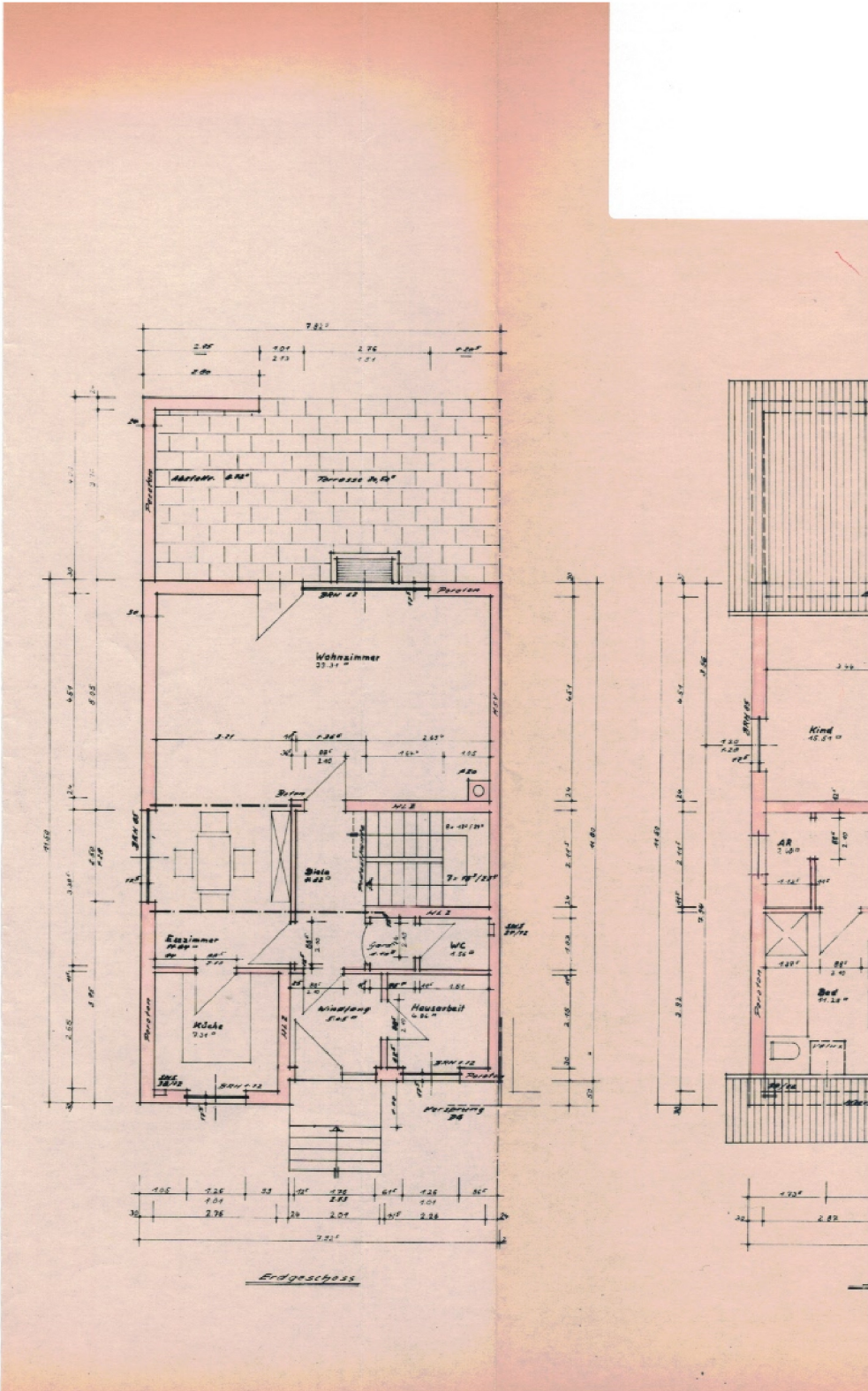


Ansicht Süden

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

