

Exposé

Reihenendhaus in Bruchsal

Provisionsfrei! Untergrombach Reihenendhaus in ruhiger Wohnlage



Objekt-Nr. OM-464580

Reihenendhaus

Verkauf: **698.000 €**

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	143,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	67,00 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 33 m² große Hobbykeller ist voll ausgebaut und kann z.B. als Büro genutzt werden, eine Heizung ist vorhanden. In einem abgeteilten Bereich des Hobbykellers befindet sich zudem eine Infrarotwärmekabine, hier können Sie sich entspannt zurücklehnen und den Alltag hinter sich lassen. Der Keller ist durchgehend gefliest und bietet mit seinen maßgeschneiderten Einbauschränken viel Stauraum. Waschmaschine und Trockner stehen erhöht und damit bedienerfreundlich auf einem Betonsockel.

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 im DG und das Gäste-WC im EG vollständig entkernt und neugestaltet, das Eichenholz-Parkett verlegt und die Außenfassade neu gestrichen.

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

Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf eine 4,00 x 5,00 m große Glasüberdachte 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 gemütlichem, voll ausgestattetem Gartenhaus sowie einer Außenküche mit Smoker, Grillrost und Feuerschale für entspannte 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

- Keller mit Einbauschränken, Böden gefliest
- 33 m² Hobbyraum im KG als Büro nutzbar
- Speicher vorhanden
- 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 der Fa. 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 (Loungemöbel im Preis enthalten).
- Gartenterrasse ca. 4,50 x 5,00 m (Tisch und 8 Sessel im Preis enthalten).
- Beheizbares Gartenhaus mit Kühlschrank, Bestuhlung und Tisch für 8 Personen (Ausstattung im Preis enthalten).
- Außenküche überdacht ca. 3,00 x 5,00 m (Ausstattung, siehe oben, im Preis enthalten).
- Ein Teil der Wohnungseinrichtung kann auf Wunsch kostenlos 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	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	96,84 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich / Arbeiten



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Gäste WC im EG



Zimmer im DG

Exposé - Galerie



Zimmer im DG



Zimmer im DG / Ankleide

Exposé - Galerie



Bad im DG



Bad im DG



Garten / Blick Richtung Westen

Exposé - Galerie



Olivenbaum ca. 70 Jahre alt



Glasüberdachte Terrasse Süden

Exposé - Galerie



Außenküche und Gartenhaus



überdachte Terrasse im Garten

Exposé - Galerie



Einbauschränke im Keller



Einbauschränke Waschküche

Exposé - Galerie



Ansicht Osten / 2 Stellplätze



Ansicht Norden / 2 Stellplätze

Exposé - Galerie



Ansicht Süden / Garten



Gartenhaus