

76646 Bruchsal / Büchenau

Großzügiges Wohnhaus mit Praxis, flexiblem Nutzungspotenzial und Gartenidylle



Kaufpreis
650.000 €

Wohnfläche
311,86 m²

Zimmer
8

Ihr Ansprechpartner
**Schürer & Fleischer
Immobilien GmbH & Co.
KG**

Filiale Bruchsal Wohnen
072513060600
neubau@schuerrerr-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	311,86 m²
Zimmer	8
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	3
Grundstücksfläche	904 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	650.000 €
Aussen- Courtage	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
Kaufpreis / qm	534,6 €
Mieteinnahmen ist	7.200 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-02-03
Endenergiebedarf	284.40
Primär-Energieträger	OEL

Zustand

Baujahr	1973
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	ja
unterkellert	JA

Objekt-Titel

Großzügiges Wohnhaus mit Praxis, flexiblem Nutzungspotenzial und Gartenidylle

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
KPPFBQNH
.....

Objekt-Nr.:
221763
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Immobilie befindet sich im Bruchsaler Stadtteil Büchenau, einem beliebten und gewachsenen Wohnstandort der großen Kreisstadt Bruchsal. Bruchsal zählt zu den gefragten Wohn- und Wirtschaftsstandorten der Technologieregion Karlsruhe und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur, eine hohe Lebensqualität sowie die verkehrsgünstige Lage zwischen Karlsruhe, Heidelberg und Mannheim. Über die Bundesstraßen B3 und B35 sowie die nahegelegene Autobahn A5 besteht eine ausgezeichnete Anbindung. Der Bruchsaler Bahnhof bietet zudem direkte Bahnverbindungen in die umliegenden Ballungsräume. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen und ein vielfältiges Freizeitangebot machen Bruchsal zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und Kapitalanleger.

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1973 überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Zuletzt wurde die Immobilie als großzügiges Einfamilienhaus genutzt und bietet damit viel Platz für die ganze Familie. Gleichzeitig eröffnet die besondere Konzeption des Hauses attraktive Perspektiven - beispielsweise als Mehrgenerationenhaus, zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten an einem Standort oder zur Kapitalanlage.

Die Praxis umfasst eine Fläche von ca. 97,90 m² (ca. 51,46 m² im Erdgeschoss und ca. 46,44 m² im Untergeschoss) und ist bis zum 01.03.2028 vermietet. Dadurch profitieren Erwerber von planbaren Mieteinnahmen.

Das Haus bietet mit ca. 148,13 m² im Erdgeschoss und ca. 112,27 m² im Dachgeschoss ein großzügiges Wohnambiente. Im Jahr 1990 wurde das Dachgeschoss dahingehend ausgebaut, dass das Haus in zwei separate Wohneinheiten aufgegliedert werden könnte.

Im Laufe der Jahre wurde die Immobilie kontinuierlich modernisiert. 1987 wurde die Heizung samt Leitungen erneuert. Zwischen 1998 und 2024 wurden außerdem sukzessive Fenster ausgetauscht. Ebenfalls wurde im Erdgeschoss ein behindertengerechtes Badezimmer geschaffen.

Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet dadurch reichlich Nutz- und Lagerfläche. Ein besonderes Highlight ist das Gartengrundstück mit idyllischem Teich, das viel Platz zum Entspannen und Genießen im Freien bietet.

Diese Immobilie vereint solide Bausubstanz und außergewöhnlich flexible Nutzungsmöglichkeiten - eine seltene Gelegenheit für alle, die eine wertstabile Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen.

Verschaffen Sie sich Ihren eigenen Eindruck vor Ort. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)

Impressionen







