



## 76646 Bruchsal / Untergrombach

1-2-Familienhaus, 168 qm Wohnfläche auf 609 qm Grundstück, sehr ruhige Wohnlage, aktuell vermietet



**449.000 €**

Kaufpreis

**168 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**609 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

Filiale Bruchsal Wohnen

Tel.: 004972513060600

[info@schuerrer-fleischer.de](mailto:info@schuerrer-fleischer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	168 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	609 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Badezimmer	2

### Zustand

Baujahr	1960
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
Kaufpreis / qm	2.946,43 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	06.05.2036
Baujahr (Haus)	1960
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	261.20



## Ausstattung

---

### Dachform

---

Satteldach



### Bauweise

---

Massivbauweise





## Beschreibung

Ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit großzügigem Grundstück und solider Bausubstanz: Die im Jahr 1960 in massiver Bauweise errichtete Immobilie befindet sich auf einem ca. 609 m<sup>2</sup> großen Grundstück (Bodenwert 304.500 €). Das voll unterkellerte Wohnhaus bietet eine gesamte Wohnfläche von ca. 168 m<sup>2</sup>, davon ca. 92 qm im Erdgeschoss und ca. 76 qm im Dachgeschoss. Die klassische und funktionale Grundrissgestaltung ermöglicht sowohl die Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus.

Beide Wohneinheiten sind identisch aufgeteilt und jeweils über das zentrale Treppenhaus erreichbar. Hinter der Wohnungsabschlusstür gelangt man in eine Diele, von der aus Küche, Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC, eine praktische Abstellkammer sowie drei gut geschnittene Zimmer erreichbar sind. Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine großzügige Terrasse mit direktem Zugang zum Garten in Ostausrichtung. Im Obergeschoss ergänzt ein Balkon mit Blick in den Garten und ebenfalls östlicher Ausrichtung das Wohnangebot.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Im Untergeschoss befinden sich zwei Kellerräume, ein Heizraum sowie eine integrierte Einzelgarage (Zufahrt über den Hof). Der Zugang zum Keller erfolgt über die Erdgeschosswohnung und nicht über das allgemeine Treppenhaus, oder über die Einzelgarage vom Hof aus.

Das Grundstück überzeugt durch einen großen Hofbereich sowie einen gepflegten Garten mit großer Rasenfläche, kleineren Büschen und Bäumen. Ein separater Garagenbau mit zwei Stellplätze hintereinander bietet zusätzlichen Komfort und ausreichende Parkmöglichkeiten.

Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Bereits 1982 wurden Dach und Fenster erneuert und der Balkon neu errichtet, der separate Garagenbau entstand 1986. In den 1990er Jahren erfolgte eine Modernisierung der Elektrik, die Ölzentralheizung wurde im Jahr 2020 erneuert.

Die Immobilie ist aktuell vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit 992,42 €. Die Versorgungsverträge für Energie sowie Ver- und Entsorgung werden direkt von den Mietern abgeschlossen und getragen, einschließlich der Heizölkosten.

Dieses Objekt bietet eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger oder Eigennutzer mit langfristiger Perspektive. Die solide Bauweise, die großzügige Grundstückssituation sowie die stabile Vermietung bilden eine attraktive Grundlage für eine nachhaltige Investition.

## Lage

Das Haus liegt im Ortsteil Untergrombach, in einem gewachsenen Wohngebiet in einer ruhigen Seitenstraße.

## 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)



















