



## 76646 Bruchsal / Obergrombach

# Familienfreundliches Zweifamilienhaus mit Gartenidylle und viel Potenzial in ruhiger Wohnlage



**589.000 €**

Kaufpreis

**186,57 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**581 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

Filiale Karlsruhe Wohnen

Tel.: 00497214766090

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

### Flächen & Zimmer

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Wohnfläche          | 186,57 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 581 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer              | 7                     |
| Schlafzimmer        | 5                     |
| Badezimmer          | 2                     |
| separate WCs        | 1                     |
| Balkone / Terrassen | 1                     |
| Terrassen           | 1                     |
| Wohneinheiten       | 2                     |

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 589.000 €    |
| Kaufpreis / qm  | 3.156,99 €   |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                |             |
|----------------|-------------|
| Baujahr (Haus) | 1986        |
| Gebäudeart     | Wohngebäude |

### Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1986  |
| Verkaufstatus | offen |



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### Dachform

Satteldach ✓



## Beschreibung

---

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1986 überzeugt durch seine Aufteilung, den schönen Gartenbereich sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Auf einem ca. 581 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie eine Wohnfläche von ca. 186,57 m<sup>2</sup> mit insgesamt 7 Zimmern. Die Wohnfläche verteilt sich wie folgt: Im Erdgeschoss sind es ca. 118,46 m<sup>2</sup> Wohnfläche und im Dachgeschoss sind es ca. 68,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das Erdgeschoss begeistert mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich inklusive gemütlichem Kachelofen sowie direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die Terrasse mit Ostausrichtung lädt besonders in den Morgenstunden zum Verweilen ein.

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere Wohneinheit mit schönem, großzügigem Balkon und herrlichem Ausblick ins Grüne.

Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Baujahr und bietet eine solide Grundlage für individuelle Modernisierung- und Gestaltungsideen.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Einzelgaragen sowie einen Keller. Überzeugen Sie sich selbst - wir freuen uns auf Ihren Anruf!

## Lage

---

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Bruchsaler Stadtteil Obergrombach. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern und viel Grün. Die Straße selbst ist überwiegend als Anliegerstraße mit verkehrsberuhigten Bereichen und Tempo 30 Zonen ausgeführt und bietet dadurch ein familienfreundliches Umfeld.

## 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)

























