



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-DH-72629

## **Bruchsal EFH neben Krankenhaus / Optimal für Ärzte**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**650.000,00 €**

**3,57 % inkl. MwSt. durch Abwälzung, siehe sonstige Angaben**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                            |                                           |
|----------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>          | <b>174,0 m²</b>                           |
| <b>Grundstücksfläche</b>   | <b>502,0 m²</b>                           |
| <b>Gesamtfläche</b>        | <b>254,0 m²</b>                           |
| <b>Anzahl Zimmer</b>       | <b>5,0</b>                                |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b> | <b>4,0</b>                                |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>   | <b>1,0</b>                                |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>  | <b>2,0</b>                                |
| <b>Anzahl Balkone</b>      | <b>1,0</b>                                |
| <b>Anzahl Terrassen</b>    | <b>1,0</b>                                |
| <b>Baujahr</b>             | <b>1975</b>                               |
| <b>Bad</b>                 | <b>Wanne, Fenster</b>                     |
| <b>Küche</b>               | <b>Einbauküche</b>                        |
| <b>Bodenart</b>            | <b>Fliesen, Parkett, Teppich, Laminat</b> |
| <b>Kamin</b>               |                                           |
| <b>Heizungsart</b>         | <b>Zentral</b>                            |
| <b>Befuerung</b>           | <b>Öl</b>                                 |
| <b>Stellplatzart</b>       | <b>Garage</b>                             |
| <b>Gartennutzung</b>       |                                           |
| <b>Unterkellert</b>        | <b>Keller</b>                             |
| <b>Gäste-WC</b>            |                                           |

### Energieausweis

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>27.08.2035</b>     |
| <b>Energiebedarf</b>          | <b>224</b>            |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Öl</b>             |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>G</b>              |
| <b>Ausstelldatum</b>          | <b>27.08.2025</b>     |
| <b>Geltende EnEV</b>          | <b>2014</b>           |
| <b>Gebäudeart</b>             | <b>Wohngebäude</b>    |

### Objektbeschreibung

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die Wohnimmobilie, in unmittelbarer Nähe zum Klinikum Bruchsal, befindet sich in einer familienfreundlichen Umgebung, die sich durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage auszeichnet. Die Straße ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre, die ideal für junge Familien ist, die Wert auf ein sicheres und einladendes Umfeld legen.*

*Ein wesentlicher Vorteil dieser Lage ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 100 Meter entfernt, was den täglichen Weg zur Arbeit oder Schule erleichtert. Für längere Reisen ist der nächstgelegene internationale Flughafen in Karlsruhe/Baden-Baden in ca. 60 Kilometern erreichbar. Die Autobahn A5 ist ebenfalls in ca. 3 Kilometern Entfernung, was eine schnelle Verbindung zu umliegenden Städten ermöglicht.*

*Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung zahlreiche Spielplätze, von denen der nächste nur ca. 150 Meter entfernt ist. Dies ermöglicht es den Kleinen, sich in sicherer Nähe auszutoben. Zudem sind Grundschule und weiterführende Schulen alle im Radius von 1.000 Metern Entfernung gelegen, was kurze Schulwege garantiert. Auch die KiTa Merlin ist mit ca. 300 Metern in unmittelbarer Nähe, was den Alltag für Eltern erleichtert.*

*Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind ebenfalls gut erreichbar. Das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Für den täglichen Bedarf sind diverse Geschäfte und Supermärkte in der Umgebung vorhanden, die eine bequeme Versorgung sicherstellen.*

*Die Nähe zu Parks, wie der Schloßpark in ca. 500 Metern Entfernung, bietet zudem ideale Möglichkeiten für entspannte Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Freien. Diese grüne Umgebung trägt zur hohen Lebensqualität bei und macht die Immobilie besonders attraktiv für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance legen.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 bietet auf 174m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für Familien. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen großzügigen Flur, der Sie direkt in den offenen Wohn- und Essbereich führt. Hier laden große Fensterfronten und der zentrale Kamin zu gemütlichen Stunden ein und bieten einen herrlichen Blick auf den Garten. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für eine Frühstücksecke.*

*Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein praktisches Gäste-WC mit Dusche. Über eine elegante Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich vier Schlafzimmer befinden. Das Hauptschlafzimmer bietet direkten Zugang zum Bad sowie zu einem Balkon, der einen ruhigen Rückzugsort im Freien bietet. Ein weiteres Highlight ist das sehr geräumige Badezimmer mit Badewanne und Sitzecke.*

*Das Untergeschoss des Hauses verfügt über einen Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet, sowie eine Waschküche. Der Garten ist ein Paradies für Kinder und bietet viel Platz zum Spielen und Entspannen. Eine Terrasse lädt zu geselligen Grillabenden ein, während die Gartenlaube ein schattiges Plätzchen an heißen Sommertagen bietet.*

*Der Kaufpreis für dieses einladende Haus beträgt 650.000,- €. Ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Raum und Komfort legen. Auf Grund der Nähe zum Bruchsaler Krankenhaus auch ideal für Angestellte der Klinik.*

## Ausstattung

- EFH mit 5 Zimmern, Küche, Bad, Gäste-WC
- voll unterkellert mit Aussentreppe
- 2 Garagen mit jeweils Stellplatz davor
- sehr geräumiges Wohn- Esszimmer mit Kamin und Fensterfront zum Garten
- große Terrasse und Gartenlaube
- Heizkessel aus 2024
- nur wenige Gehminuten zum Stadtzentrum
- nur 50m zum Nordeingang des Klinikums

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)





IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Eine Besichtigung lohnt sich auf jeden Fall und ist nach persönlicher Absprache möglich.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers und eigenen Erhebungen. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme.***

***Mobil: 0179 - 68 12 144***

***Tel.: 07251 - 44 13 404***

***E-mail: dieter.haselmayer@falcimmo.de***

***FALC Immobilien***

***Dieter Haselmayer***

***Prof.-A.-Riffel-Str. 9***

***76689 Karlsdorf-Neuthard***

***Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung ! Rufen Sie uns einfach an oder kontaktieren uns per E-mail !***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

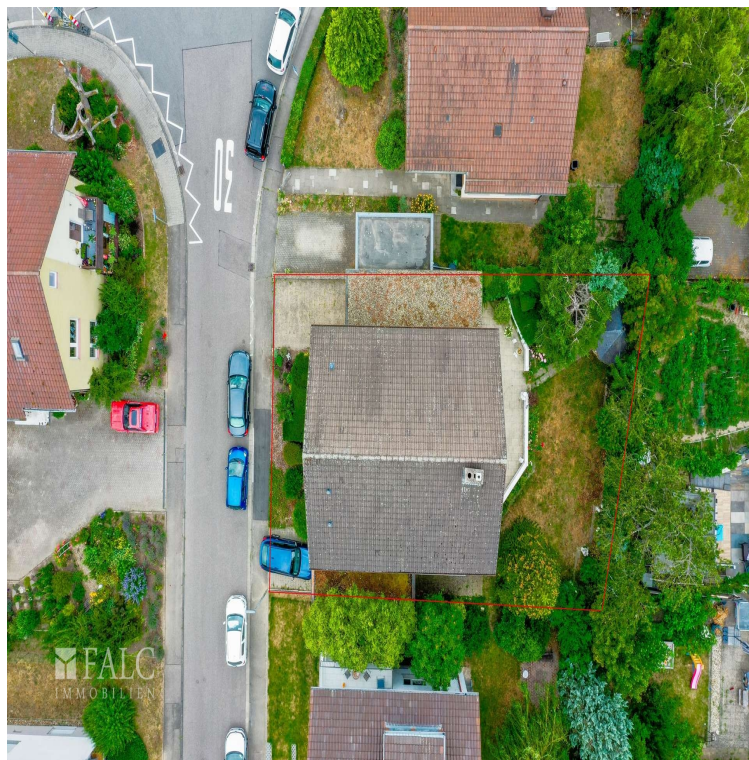




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

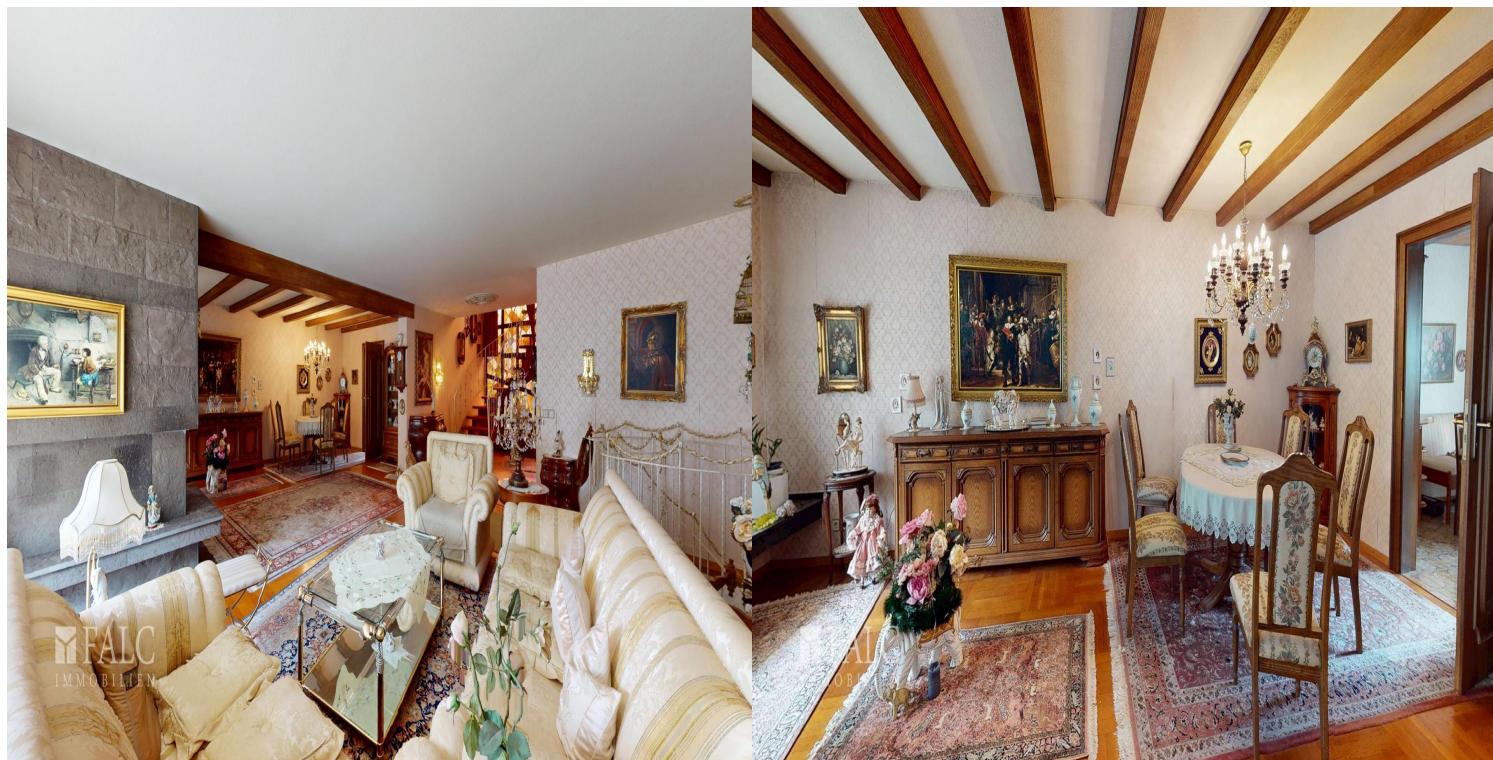




IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

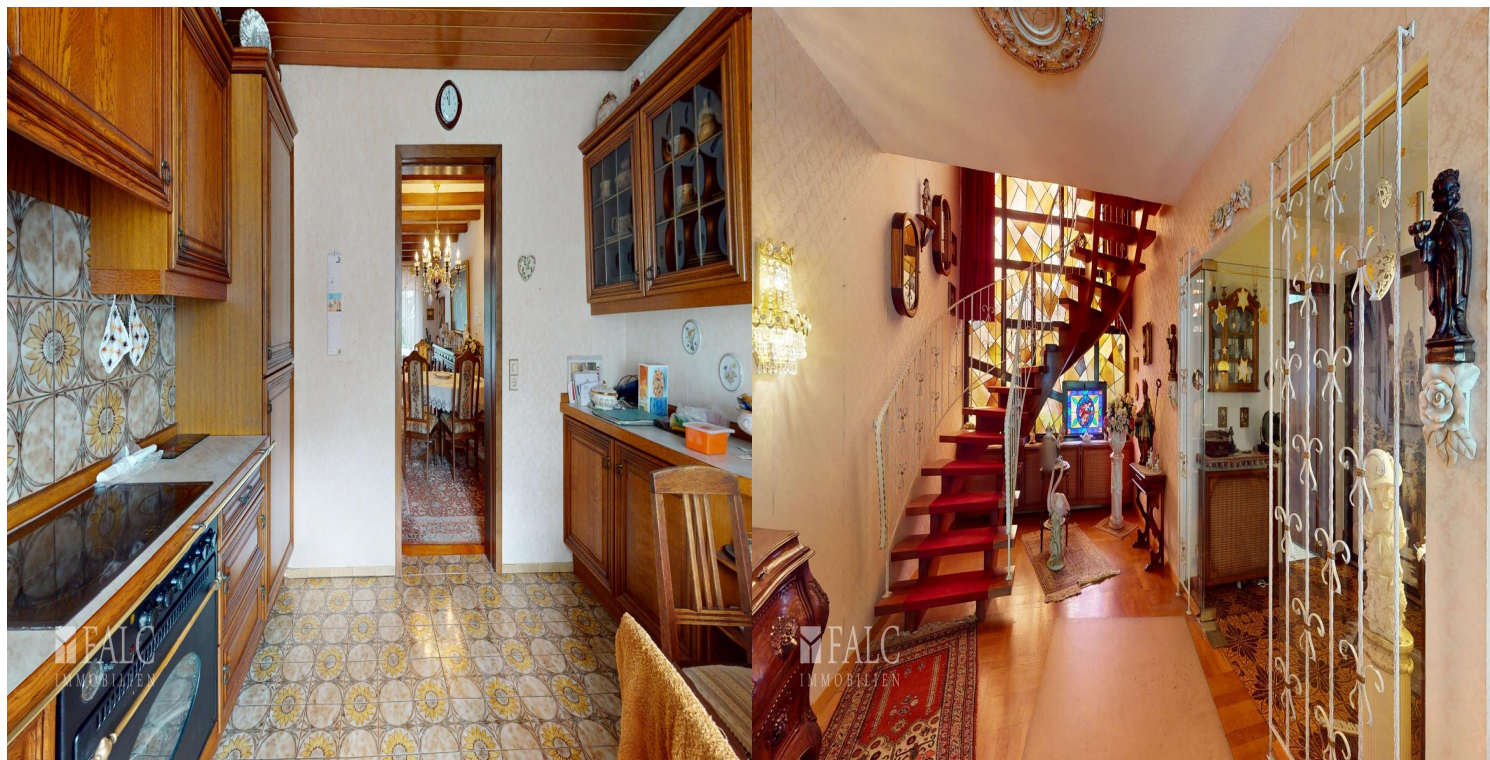
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

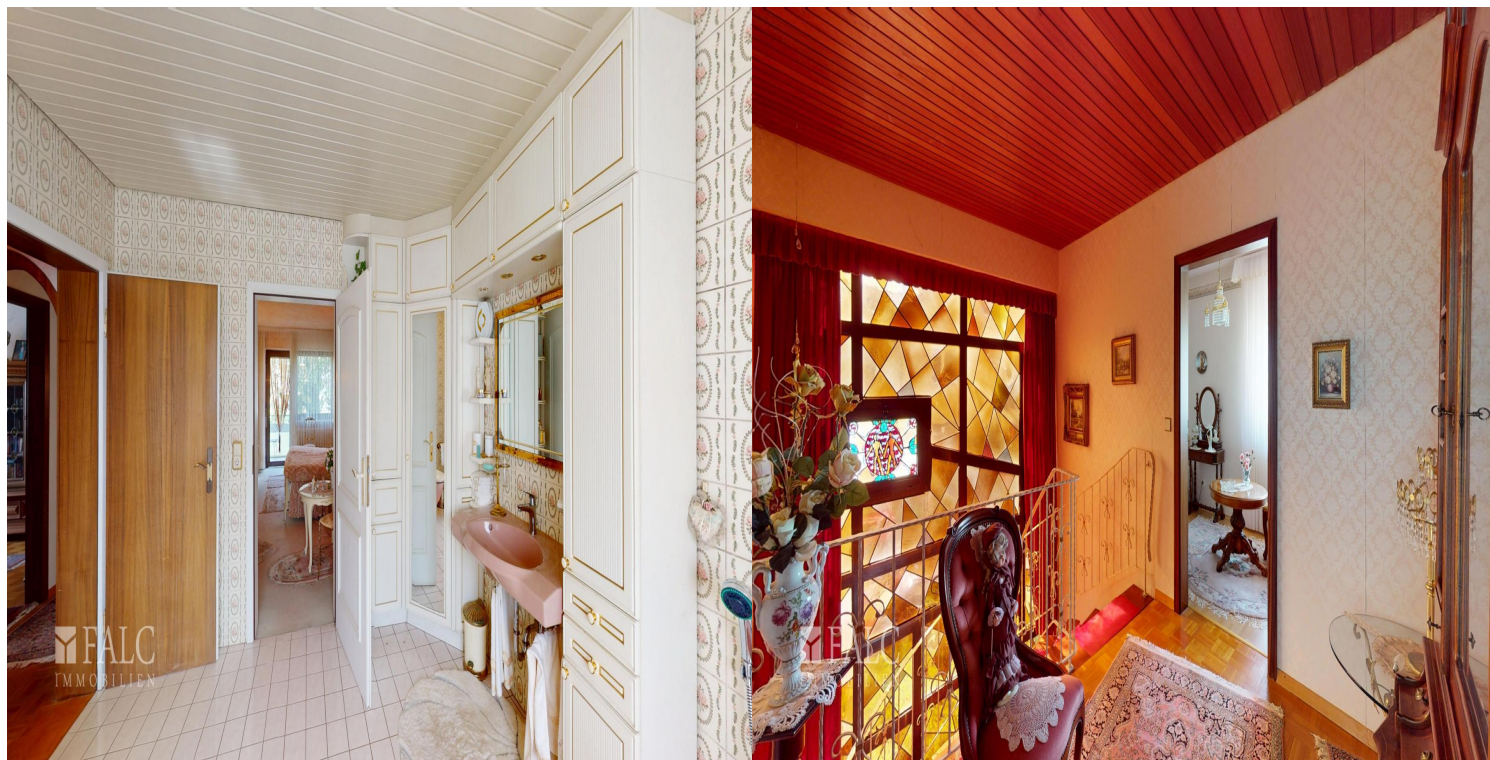




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

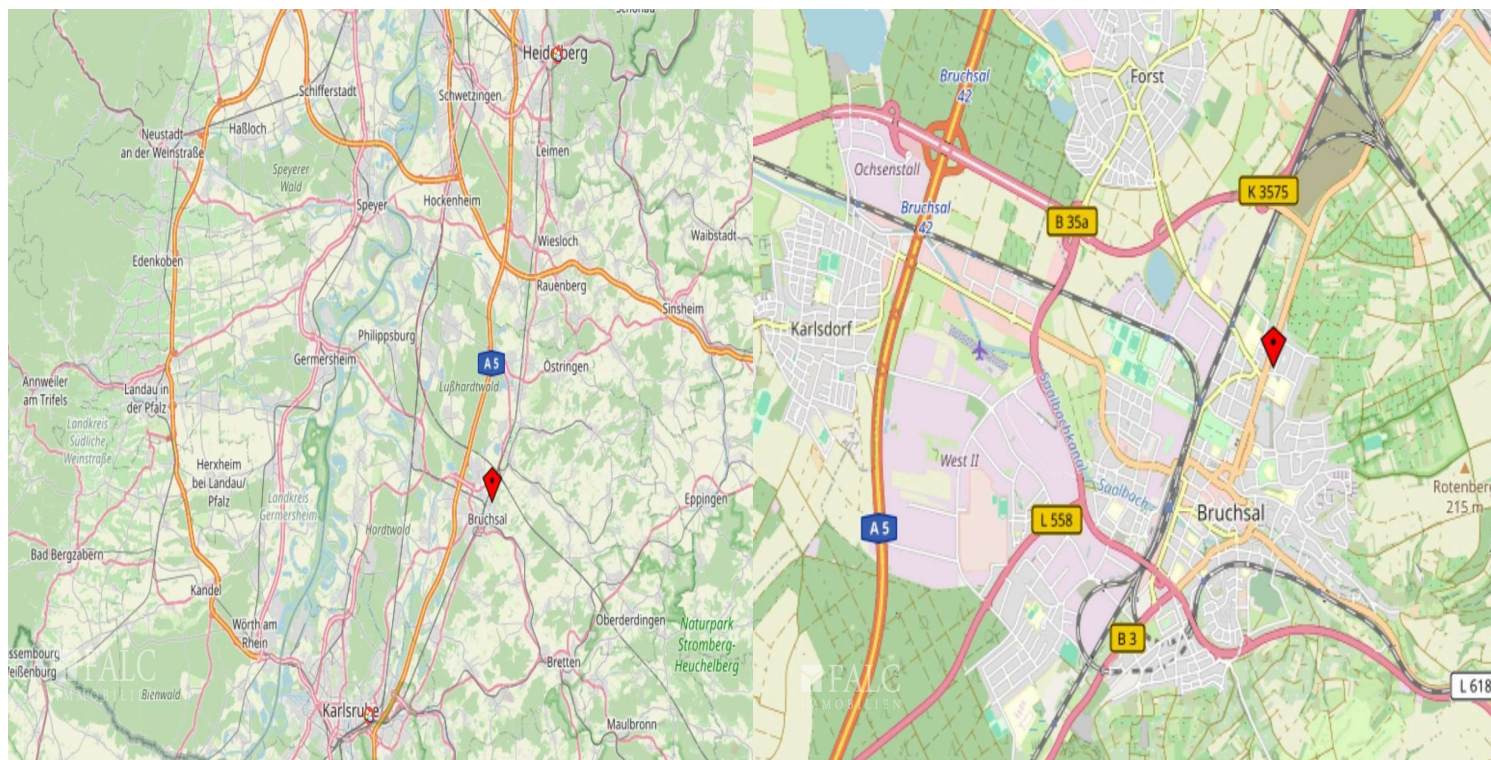
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



### Wir wollen Sie!

Als selbstständige Immobilienmakler (m/w/d)

Das bieten wir Ihnen:

- ✓ Unterstützung durch das FALC Mentorenprogramm
- ✓ Attraktive Einkommensperspektiven
- ✓ Eine sympathische Gemeinschaft von mehr als 250 Immobilienmakler\*innen

### Jetzt Bewerben!

- [karlsruhe@falcimmo.de](mailto:karlsruhe@falcimmo.de)
- 0179 / 681 2 144
- [www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de)



EINFACH MEHR.

Jetzt  
bewerben!



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Erdgeschoss



Obergeschoss



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



Kellergeschoss

0 1 2 3 4 5

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)