aCasaImmobilien
MehrWert durch Persönlichkeit



Objekt-Nr. 2026-32

68782 BRÜHL

Wohnen mit Spielraum – für heute und morgen. Zwei Wohnungen mit großem Garten!

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 117 m²	ca. 697 m²	4	398.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**398.000 €**
Hausgeld	**300 €**
Wohnfläche	**ca. 117 m²**
Zimmer	**4**
Grundstücksfläche	**ca. 697 m²**
Kellerfläche	**ca. 12 m²**
Verfügbar ab	**sofort**
Baujahr	**1965**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Etagen	**2**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**2**

Separate WCs	**1**
Balkone	**2**
Küche	**Einbauküche**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 % vom notariell beurkundeten Kaufpreis inkl. gesetzl. MwSt.**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**19.06.2027**
Endenergieverbrauch	**114 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**D**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Energieausweis	**2014**

Frau Nicola Schäfer
Tel. 00491703310568
info@acasaimmobilien.de



Leicht virtuell gestaltetes Wohnzimmer

Objektbeschreibung

Manchmal fügt sich alles zu einem stimmigen Ganzen: zwei Einheiten, ein großzügiges Grundstück und ein Garten, der zum Verweilen einlädt. Dieses besondere Wohnungspaket im begehrten Brühl vereint auf rund 117 m² Wohnfläche eine Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit einem direkt angrenzenden kleinen Apartment – beide eigenständig nutzbar, aber mit dem Potenzial, zu einer großzügigen Einheit zusammengelegt zu werden. Ergänzt wird das Ensemble durch einen Hobbyraum im Keller, der mit eigenem Dusch-Bad und kleiner Küchenzeile ausgestattet ist und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – vom Gästezimmer über das Homeoffice bis hin zum kreativen Rückzugsort.
Platz, der sich anpasst.
Ob als Pärchen, das Raum für Wachstum sucht, als kleine Familie mit einem heranwachsenden Kind, das Privatsphäre schätzt, oder als Eigentümer mit Gespür für clevere Raumkonzepte – dieses Objekt hält für jeden Lebensentwurf eine Antwort bereit. Die beiden Erdgeschosseinheiten lassen sich baulich unkompliziert miteinander verbinden und eröffnen so die Möglichkeit, eine großzügige, individuell gestaltete Wohnung nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Und der Clou - ein Garten, der begeistert!

Zur Wohnung gehört die Hälfte des insgesamt 697 m² großen Grundstücks – ein seltenes Privileg in dieser Lage. Der weitläufige Garten bietet Raum für Sommerabende unter freiem Himmel, einen Spielbereich für Kinder oder einfach die Ruhe, die man sich wünscht. Im Vorgarten besteht darüber hinaus die Möglichkeit, eigene Stellplätze zu schaffen – ein praktischer Mehrwert, der den Alltag erleichtert. Aktuell stehen Parkmöglichkeiten im Innenhof sowie im Straßenbereich zur Verfügung; Garagen auf dem Grundstück werden gemeinschaftlich genutzt.

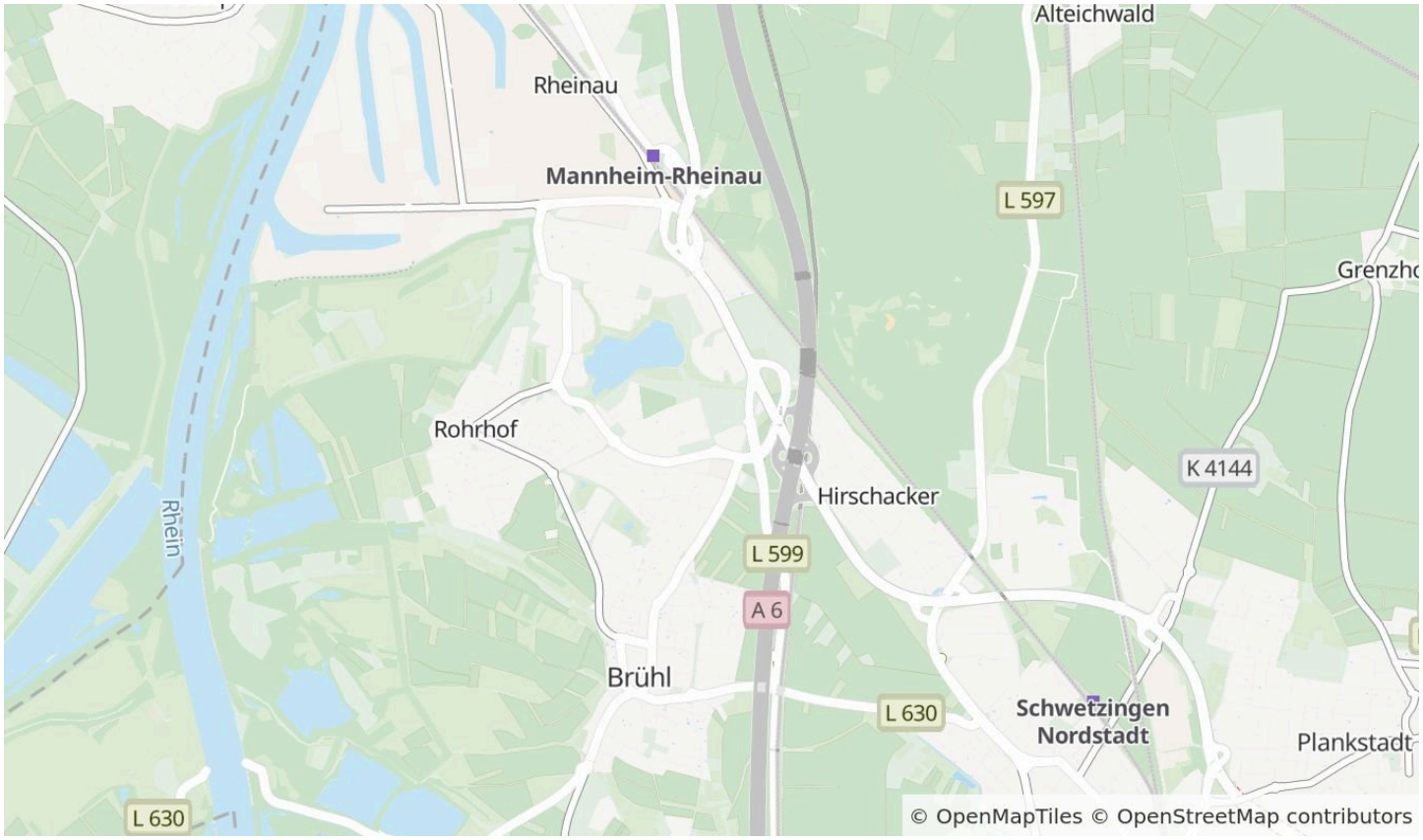
Für wen ist dieses Angebot gemacht?
Dieses Wohnungspaket spricht Menschen an, die über den Tellerrand einer klassischen Eigentumswohnung hinausdenken: Paare, die heute kompakt wohnen und morgen expandieren möchten.

Frau Nicola Schäfer
Tel. 00491703310568
info@acasaimmobilien.de

Familien, die Nähe und gleichzeitig Eigenständigkeit unter einem Dach schätzen. Kapitalanleger, die in flexible, vielseitig nutzbare Immobilien investieren. Und alle, die sich nach einem echten Garten in der Stadt sehnen.

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vorzustellen.

Frau Nicola Schäfer
Tel. 00491703310568
info@acasaimmobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Gemeinde Brühl hat ca. 14.000 Einwohner und besteht aus den beiden Ortsteilen Brühl und Rohrhof. Sie liegt im Nordwesten von Baden-Württemberg, im Zentrum des Rhein-Neckar-Raums, an der Grenze zu Rheinland-Pfalz, direkt am Rhein. Die unmittelbaren Nachbargemeinden sind Mannheim (Rheinau), Schwetzingen sowie Ketsch. An die zu Brühl gehörende 400 Hektar große Kollerinsel grenzen westlich außerdem die rheinland-pfälzischen Orte Altrip, Waldsee und Otterstadt. Vom Kraichgau kommend durchfließt der idyllische Leimbach das Ortsgebiet, welcher schließlich in den Rhein mündet. Neben Mannheim sind auch die drei Städte Heidelberg, Speyer und Ludwigshafen jeweils nur ca. 10 Kilometer entfernt. Brühl verfügt über vier Schulstandorte, an denen Grundschulen, eine Haupt- mit Werkrealschule, eine klassische Realschule sowie eine Jugendmusikschule untergebracht sind.
Mehr Informationen finden Sie unter: www.bruehl-baden.de

Frau Nicola Schäfer
Tel. 00491703310568
info@acasaimmobilien.de



Tischlein deck dich, Hübsch gestaltete Küche mit viel Platz



Virtuell optimiertes Schlafzimmer

Frau Nicola Schäfer

Tel. 00491703310568

info@acasaimmobilien.de



Optimiertes Bad mit Fenster und Wanne



Hobbyraum mit Dusch-Bad und Teeküche im Keller gehört ebenso zur Wohnung

Frau Nicola Schäfer

Tel. 00491703310568

info@acasaimmobilien.de



IMG_5324



Balkon des Appartements

Frau Nicola Schäfer
Tel. 00491703310568
info@acasaimmobilien.de



IMG_5347



Rückansicht des Hauses

Frau Nicola Schäfer

Tel. 00491703310568

info@acasaimmobilien.de



Rückansicht und hälftiger Gartenanteil



Eine Oase der Ruhe

Frau Nicola Schäfer

Tel. 00491703310568

info@acasaimmobilien.de



Viel Platz für Ihre Gartenideen



Optimal für Menschen die Garten lieben und etwas Platz brauchen

Frau Nicola Schäfer

Tel. 00491703310568

info@acasaimmobilien.de

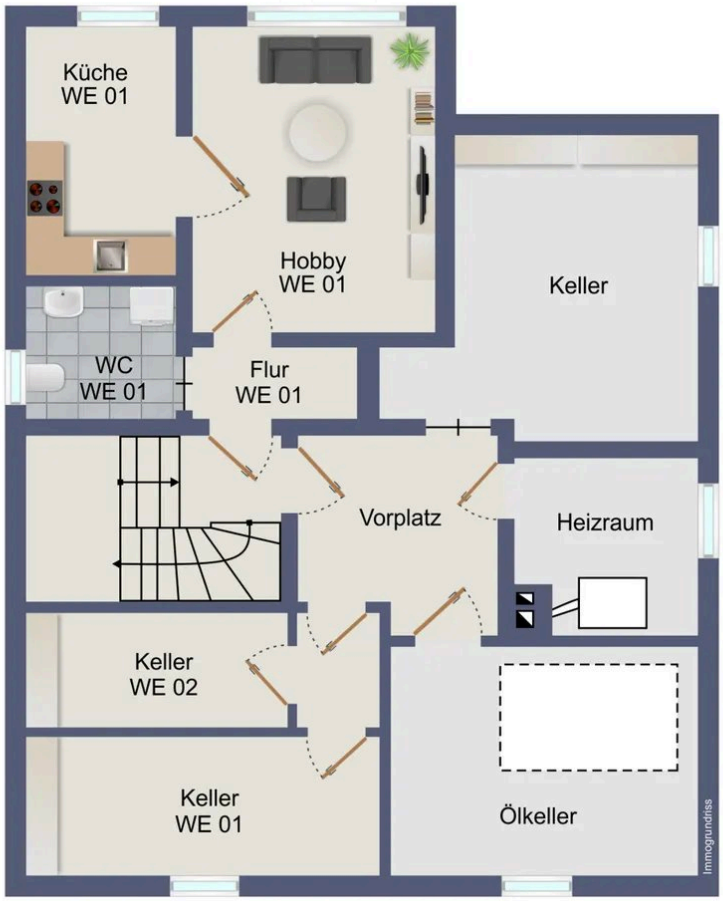


Grundriss, EG

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Nicola Schäfer
Tel. 00491703310568
info@acasaimmobilien.de



Grundriss, KG

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Nicola Schäfer
Tel. 00491703310568
info@acasaimmobilien.de

Ausstattung

— Fordern Sie das ausführliche Exposé an!

Sonstiges

DATENSCHUTZ

Den Schutz Ihrer persönlichen Daten nehmen wir sehr ernst. Wir behandeln Ihre personenbezogenen Daten vertraulich und entsprechend der gesetzlichen Datenschutzvorschriften sowie unserer Datenschutzerklärung.

www.acasaimmobilien.de/kontakt/datenschutz/

Wenn Sie eine Anfrage an uns richten, werden verschiedene personenbezogene Daten erhoben. Personenbezogene Daten sind Daten, mit denen Sie persönlich identifiziert werden können. Unsere Datenschutzerklärung erläutert, welche Daten wir erheben und wofür wir sie nutzen. Sie erläutert auch, wie und zu welchem Zweck dies geschieht. Wir versichern Ihnen, dass Ihre Daten ausschließlich auftragsbezogen verwendet und gespeichert werden und wir Ihre Daten nicht ohne Ihre Erlaubnis an Dritte weiterleiten.

Damit wir entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen für Sie tätig sein können, bitten wir bei einer Anfrage um die Bestätigung unserer AGB, der Datenschutzlichtlinien, um Ihre Erlaubnis zur Speicherung Ihrer Daten und zur Kontaktaufnahme.

Frau Nicola Schäfer
Tel. 00491703310568
info@acasaimmobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Nicola Schäfer

aCasaImmobilien Nicola Schäfer

Telefon: 00491703310568

E-Mail: info@acasaimmobilien.de

Diese Immobilie online