



Immobilienexposé  
**Brühl - Charmantes Ein- Zweifamilienhaus mit  
wundervoll sonnigem Garten und reichlich  
Potenzial!**

Objekt-Nr.:  
2024-23




## Haus zum Kauf

Brühl - Charmantes Ein- Zweifamilienhaus mit wundervoll sonnigem Garten und reichlich Potenzial!

**Kaufpreis**  
798.000 €

 231 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 6,50  
Zimmer

 1.160 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 186 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.)

 frei  
verfügbar ab

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	798.000 €
	Stellplatzpreis (Garage)	0 €
	Käuferprovision zzgl. USt.	3,57 % vom notariell

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	2024-23	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	2
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	231 m <sup>2</sup>
	Zimmer	6,50
	Nutzfläche (ca.)	186 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	1.160 m <sup>2</sup>
	Kellerfläche (ca.)	120 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	4
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Balkone	1
	Anzahl Terrassen	2

<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	frei
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Standard
	Baujahr	1958
	Zustand	gepflegt
<b>Ausstattungsdetails</b>	Kabel/Sat-TV	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Das wunderschöne Wohnhaus wurde im Ursprung 1958 als Bungalow erbaut und durch einen Aufbau und Umbau im Jahr 1989 zu einem großzügigen Ein- bzw. Zweifamilienhaus aufgestockt und liegt in sehr ruhiger und doch zentraler Lage der beliebten Gemeinde Brühl. Auf einem Grundstück von insgesamt 1.160 qm (zwei Flurstücke) hat man hier ein repräsentatives Zuhause mit viel Platz geschaffen.

Wir sind glücklich Ihnen mit diesem Anwesen ein solides Haus anzubieten, welches eine sehr gute Substanz bietet und bei dem es sich definitiv lohnen wird in die Verwirklichung der eigenen, sicherlich moderneren Vorstellungen zu investieren. Durch die geschickte Aufteilung ist das Haus vielseitig nutzbar. Im Erdgeschoss gelangen Sie durch eine sehr großzügige Diele gleich durch eine Wohnungsabschlusstüre in die Wohnung, die in einen sehr großzügigen Wohn-Essbereich, eine kleine Küche, einem Bad und Gäste-WC sowie ein Schlafzimmer und ein Gäste- oder Arbeitszimmer aufgeteilt ist. Bereichert wird die Wohnung durch eine kleine "Bibliothek", die halb offen ist und sehr schön gestaltet werden

kann. Auch eine Erweiterung der Küche könnte man sich hier vorstellen.

Ins Obergeschoss gelangen Sie dann über eine elegante Treppe und finden dort zwei Schlafzimmer, eine Küche, ein Bad und einen bis in den Giebel ausgebauten Raum mit Balkonzugang, der als Wohn- Esszimmer genutzt wurde.

Ein seitlicher Kellerzugang lässt es zu den unteren Bereich auszubauen und sinnvoll zu nutzen.

Bei den insgesamt sechs Zimmern wurde bei der Planung sehr viel Wert auf die Großzügigkeit der Wohn- und Essbereiche gelegt. In den meisten Räumen sind die Böden mit einem hochwertigen Parkettboden oder mit Fliesen ausgelegt. Der Wintergarten bietet einen geschützten Raum auch an kühlen Tagen und ist von zwei Zimmern aus zu begehen.

Im traumhaften Garten des Anwesens gibt es viel zu entdecken. Ein üppige Bepflanzung mit vielen blühenden Gewächsen, ein kleiner Teich, eine Gartengarage unterhalb der eigentlichen Garage und eine zusätzliche Terrassenfläche neben dem Haus.

Durch die unterschiedlichen Dachausrichtungen ist eine Nutzung für Solar- oder Photovoltaiktechnologie sicherlich sinnvoll einzusetzen.

Ein optimales Haus für Menschen mit dem Wunsch nach viel Platz und der Möglichkeit eigene Ideen zu verwirklichen.

Sehr gerne zeigen wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen einer Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

Baujahr 1958/Ausbau und Umbau 1989

Ölheizung

Süd- Westausrichtung  
Vielseitig nutzbar  
Parkett- und Fliesenboden  
Fenster doppelt verglast  
Traumhafter Garten mit sehr viel Potenzial  
Brunnen mit elektrischer Pumpe  
Zwei Terrassen  
Teich  
Grundstück 1.160 m<sup>2</sup> (zwei Flurstücke)  
Wohnfläche ca. 240 m<sup>2</sup>  
Zwei Garagen, eine Gartengarage

## Lage

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 zu Brühl gehörende 400 Hektar große Kollerinsel, welche ursprünglich durch eine Rheinschleife gebildet und nach der Rheinbegradigung durchtrennt wurde, ist neben der Altstadt von Konstanz eines der beiden linksrheinischen Gebiete Baden-Württembergs. Vom Kraichgau kommend durchfließt der Leimbach das Ortsgebiet und mündet in den Rhein. Brühl grenzt unmittelbar an Mannheim, Schwetzingen und Ketsch. Angrenzend an die Kollerinsel liegen westlich die rheinland-pfälzischen Orte Altrip, Waldsee und Otterstadt. Neben Mannheim sind drei weitere Städte nicht weit entfernt: Heidelberg zehn Kilometer östlich, Speyer elf Kilometer südwestlich und Ludwigshafen elf Kilometer nordwestlich. Brühl verfügt über vier Schulstandorte, an denen Grundschulen, eine Hauptschule mit Werkrealschule, eine Realschule, sowie eine Jugendmusikschule untergebracht sind. Mehr Informationen finden Sie unter: [www.bruehl-baden.de](http://www.bruehl-baden.de)

## Sonstiges

### DATENSCHUTZ

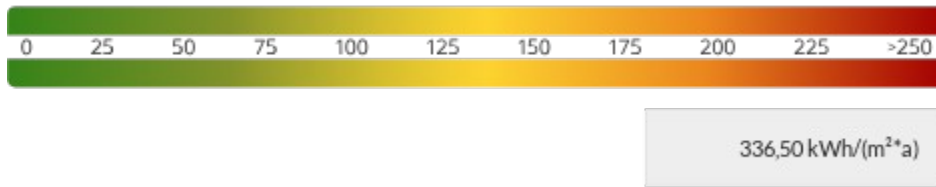
Den Schutz Ihrer persönlichen Daten nehmen wir sehr ernst. Wir behandeln Ihre personenbezogenen Daten vertraulich und entsprechend der gesetzlichen Datenschutzvorschriften, sowie unserer Datenschutzerklärung.

[www.acasaimmobilien-de/kontakt/datenschutz/](http://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 das geschieht. Wir versichern Ihnen, dass Ihre Daten ausschließlich auftragsbezogen verwendet und gespeichert werden und wir Ihre Daten nicht ohne Ihre Erlaubnis an Dritte weiterleiten (Selbstauskunft von Mietbewerbern).

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

## Energiebedarfsausweis



<b>Endenergiebedarf</b>	336,50 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	Öl
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	OEL
<b>Baujahr (Energieausweis)</b>	195871989
<b>Energieeffizienzklasse</b>	H
<b>Gültig bis</b>	25.05.2034

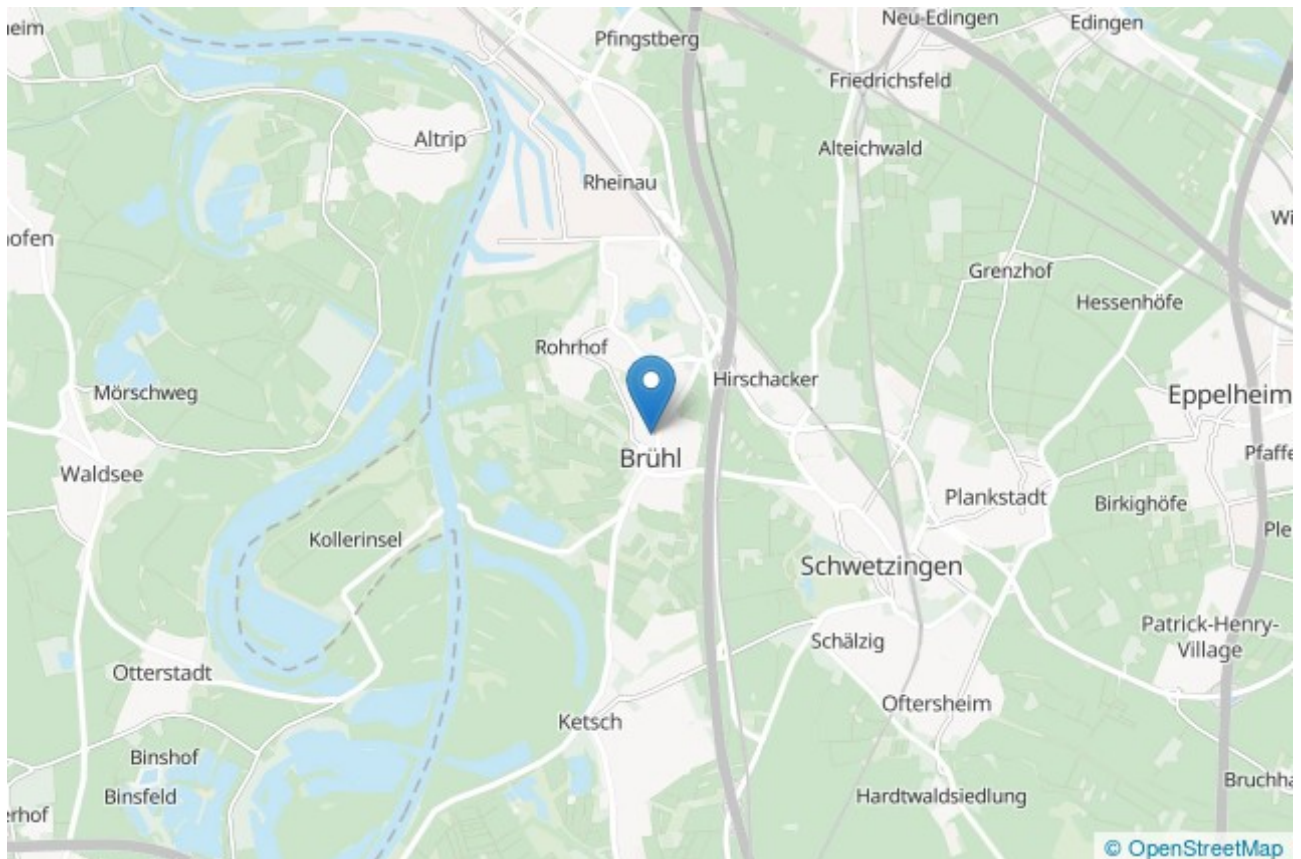
## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Nicola Schäfer
<b>Telefon</b>	0170/3310568
<b>Ort</b>	68723 Schwetzingen
<b>E-Mail</b>	info@acasaimmobilien.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.acasaimmobilien.de">https://www.acasaimmobilien.de</a>



## Lage und Umgebung

68782 Brühl





Rückansicht des Hauses



Straßenansicht



Wohn- Essbereich mit Zugang zu Terrasse und Wintergarten



IMG\_2670





Terrasse Süd-Westen



Abgang zum Garten



Küche im Erdgeschoss



Küche mit Zugang zur Speisekammer



Schlafzimmer Erdgeschoss



Arbeitszimmer Erdgeschoss





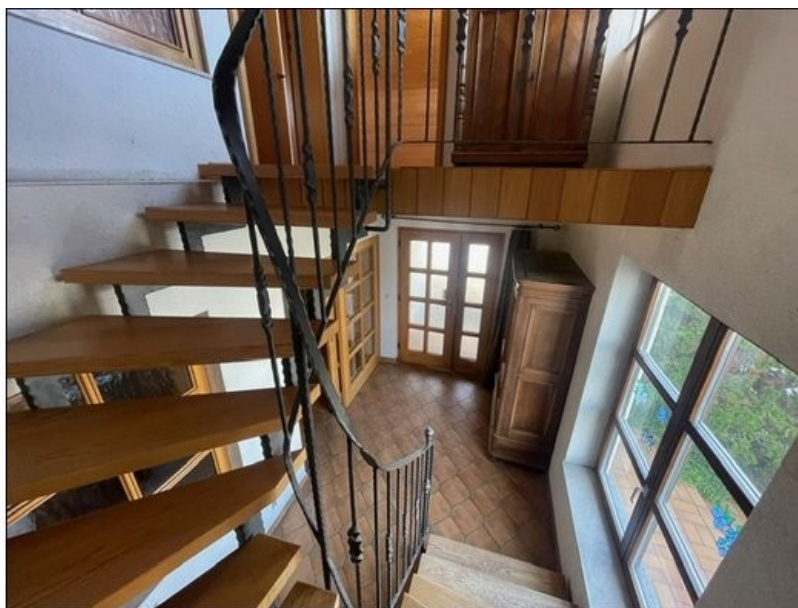
Bad im Erdgeschoss



Bibliothek



Eingangsbereich mit Aufstieg ins Obergeschoss



IMG\_2693





IMG\_2694



IMG\_2702



IMG\_2697



IMG\_2695



IMG\_2700



Ein Traum von Möglichkeiten





Gartengarage



Weitläufiger Garten



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss