Manche Immobilien bieten Fläche. Andere erzählen eine Geschichte. Dieses Anwesen kann beides.

Zum Kauf in 76646 Bruchsal



1.340.000 €	492,70 m²	9	1892
Kaufpreis	Wohnfläche	Zimmer	Baujahr

Allgemein:

Stand vom:	30.10.2026	Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe
Vermarktungsart:	Kauf	Objektart:	Haus
Baujahr:	1892	Ort:	76646 Bruchsal
Wohnfläche:	492,70 m²	Vermietbare Fläche:	723,82 m²
Grundstücksfläche:	1.632,00 m²	Gesamtfläche:	723,82 m²
Anzahl Zimmer:	9	Anzahl Stellplätze:	3,0
Zustand:	Gepflegt	Alter:	Altbau
Ausstattungskategorie:	Gehoben		

Preise:

Kaufpreis:	1.340.000,00 €	Provisionspflichtig:	ja
Provision:	4,760 % inkl. ges. MwSt.		

Energiepass:

Jahrgang:	nicht_noetig

Ansprechpartner:

Firma:	S-Immobilien Kraichgau GmbH	Name:	Max Steger
Straße:	Kaiserstraße 63	Ort:	76646 Bruchsal
Telefon:	+49 7251 77-3990	E-Mail:	info@s-immo-kraichgau.de
www:	www.s-immo-kraichgau.de		

Objektbeschreibung:

Hinter der eindrucksvollen, denkmalgeschützten Klinkerfassade mit kunstvollen Sandsteinarbeiten verbirgt sich eine Immobilie von außergewöhnlicher Ausstrahlung. Einst war das Haus eine traditionsreiche Gaststätte und damit ein Ort des gesellschaftlichen Lebens. Heute präsentiert es sich als großzügiges Anwesen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, beeindruckender Architektur und einem Grundstück, das eine ganz eigene Welt eröffnet.

Schon die historische Fassade vermittelt, was diese Immobilie so besonders macht: Wertigkeit, Beständigkeit und Charakter. Die aufwendig gestalteten Sandsteinelemente bilden gemeinsam mit der verklinkerten Fassade ein architektonisches Ensemble, das heute nur noch selten zu finden ist. Der sehr gepflegte Zustand des Hauses lässt die historische Substanz eindrucksvoll zur Geltung kommen. Ein besonderes Highlight erwartet den Besucher bereits im Inneren: Das repräsentative Treppenhaus mit seinen teilweise in Stein und Holz ausgeführten Stufen verleiht dem Gebäude eine außergewöhnliche Eleganz.

WOHNEN UND ARBEITEN UNTER EINEM DACH

Mit rund 261 m² Wohnfläche im Obergeschoss und weiteren ca. 231 m² Büro- bzw. Gewerbefläche im Erdgeschoss bietet das Anwesen großzügige Dimensionen und eine außergewöhnliche Flexibilität.

Das Erdgeschoss umfasst derzeit sieben Zimmer sowie Umkleide mit WC, ein separates WC, Küche und zwei Abstellkammern. Die vorhandene Aufteilung eignet sich hervorragend für Büro, Praxis, Kanzlei oder andere gewerbliche Nutzungen. Gleichzeitig eröffnet sich die interessante Perspektive, das Erdgeschoss bei entsprechender Genehmigung in wohnwirtschaftliche Nutzung umzuwandeln. Damit bietet das Gebäude eine seltene Kombination: großzügiges Wohnen, Arbeiten und individuelle Nutzungsmöglichkeiten unter einem Dach.
Das Obergeschoss beherbergt zwei großzügige Wohnungen mit individuellen und vielseitig nutzbaren Grundrissen.
Die linke Wohnung verfügt über Schlafzimmer, Wohnzimmer, Büro, Küche, Gäste-WC, Bad und Abstellraum.
Die rechte Wohnung bietet neben Flur und Küche ein Bad, Esszimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Büro sowie ein separates Musikzimmer. Die vorhandenen Küchen sind Bestandteil des Verkaufs. Ein Waschraum befindet sich im Flurbereich.

Ob als Mehrgenerationenlösung, Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als großzügiges Zuhause für eine Familie mit außergewöhnlichem Platzbedarf – die Möglichkeiten sind vielfältig.

Eine der größten Überraschungen dieser Immobilie offenbart sich erst auf der Rückseite.
Obwohl das Anwesen an einer verkehrsreichen Kreuzung liegt und dadurch eine hervorragende Präsenz besitzt, gelangt man über die seitliche Durchfahrt in einen parkähnlich gestalteten, weitläufigen Gartenbereich. Hier bietet das ca. 1.632 m² große Grundstück einen privaten Rückzugsort mit außergewöhnlichem Erholungswert. Ein Ort zum Entspannen, für gesellige Stunden, zum Gärtnern oder einfach zum Genießen der Natur.
Urbanes Leben auf der einen Seite – private Gartenidylle auf der anderen. Diese Kombination macht den besonderen Reiz des Grundstücks aus.

POTENZIAL FÜR DIE ZUKUNFT

Auch unter Entwicklungsgesichtspunkten überzeugt die Liegenschaft.
Der vorhandene Dachstuhl bietet weiteres Ausbaupotenzial. Darüber hinaus eröffnet die Grundstücksgröße Möglichkeiten für eine zusätzliche Bebauung, vorbehaltlich der jeweils erforderlichen Genehmigungen und der denkmal- sowie baurechtlichen Rahmenbedingungen. Damit besitzt die Immobilie nicht nur einen außergewöhnlichen Ist-Zustand, sondern auch interessante Perspektiven für die Zukunft.

Lage:

Bruchsal, eine Stadt am westlichen Rand des Kraichgaus, bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Infrastruktur. Mit etwa 46.587 Einwohnern ist sie die bevölkerungsreichste Stadt des Landkreises Karlsruhe und ein wichtiger Mittelpunkt für die umliegenden Gemeinden. Die Stadt hat eine reiche Geschichte und entwickelte sich im Laufe der Jahre zu einer wichtigen Großen Kreisstadt.

In diesem charmanten Umfeld befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit Gewerbe, das eine hervorragende Gelegenheit für Investoren und Unternehmen bietet. Die Immobilie liegt etwa 4,1 Kilometer südwestlich vom Stadtzentrum, in einer ländlich-idyllischen Gegend, die jedoch gut an die städtische Infrastruktur angebunden ist.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut, mit der Zugstation Untergrombach in wenigen Gehminuten Entfernung, etwa 500 Metern, und der Bushaltestelle Untergrombach Bruchsaler Straße direkt vor der Haustür, nur 100 Meter entfernt.
Für den täglichen Bedarf stehen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, wie Supermärkte, die fußläufig oder mit dem Fahrrad erreicht werden kann. Eine Bäckerei, Drogeriemärkte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in der Nähe.

Bildung und Gesundheit sind in der Umgebung ebenfalls gut vertreten. Eine Schule und ein Kindergarten sind wenige Gehminuten entfernt, während eine Grundschule in näherer Umgebung liegt. Für medizinische Bedürfnisse stehen eine Allgemeinmedizin und eine Arztpraxis in wenigen Gehminuten Entfernung zur Verfügung, sowie zwei Apotheken, die fußläufig erreichbar sind.

Die Freizeitgestaltung wird durch eine Vielzahl von Angeboten bereichert. Gastronomische Einrichtungen wie Schnellrestaurants befinden sich direkt vor der Haustür. Für das Nachtleben gibt es einen Club und mehrere Kneipen in der näheren Umgebung.

Kulturelle Angebote umfassen ein Museum, das fußläufig erreichbar ist, sowie einen Zoo und einen Wasserpark, die in der näheren Umgebung liegen. Sportbegeisterte finden in der Mehrzweckhalle und dem Michaelsbergstadion, die beide wenige Gehminuten entfernt sind, oder im Fitnessstudio geeignete Einrichtungen.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe, städtischer Infrastruktur und einer breiten Palette an Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten, was sie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit für Unternehmen und Privatpersonen macht.

Ausstattung:

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Parkett
- Speicherraum
- sep. WC
- Tageslichtbad
- Garten
- Natursteinböden
- Balkon

Historie & Architektur

Denkmalgeschützte, verklinkerte Fassade

Aufwendige Sandsteinarbeiten
Historische Vergangenheit als traditionsreiche Gaststätte
Repräsentatives Treppenhaus mit Stein- und Holzstufen
Sehr gepflegter Gesamtzustand

Flächen & Nutzung

ca. 261 m² Wohnfläche im Obergeschoss
ca. 231 m² Büro-/Gewerbefläche im Erdgeschoss
Zwei Wohnungen
Erdgeschoss mit sieben Zimmern und Nebenräumen
Großzügige, flexible Nutzungsmöglichkeiten
Wohnwirtschaftliche Nutzung des Erdgeschosses grundsätzlich denkbar

Grundstück & Entwicklung

ca. 1.632 m² Grundstück
Parkähnlicher Garten mit hohem Erholungswert
Seitliche Durchfahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich
Dachstuhl mit Ausbaupotenzial
Weiteres Bebauungspotenzial
Zum Großteil unterkellert

Die Kombination aus historischer Klinkerarchitektur, kunstvollen Sandsteinarbeiten, dem eindrucksvollen Treppenhaus, großzügigen Wohn- und Nutzflächen, zwei Wohnungen, gewerblichen Möglichkeiten und einem parkähnlichen Grundstück macht diese Liegenschaft zu einer echten Rarität.

Ein Haus mit Geschichte.
Ein Grundstück mit Atmosphäre.
Ein Gebäude mit Möglichkeiten.

Wer das Außergewöhnliche sucht, dabei Wert auf einen gepflegten Zustand legt und eine Immobilie mit Charakter und Zukunftspotenzial zu schätzen weiß, dürfte hier fündig werden.

Sonstiges:

Gerne können Sie die Finanzierungsberater der Sparkasse Kraichgau unter www.sparkasse-kraichgau.de/baufinanzierung kontaktieren. Denn es gibt Wünsche, die dulden keinen Aufschub.

Dieses Exposé ist teilweise unter Nutzung von KI-gestützten Anwendungen entstanden.
Für weitere Informationen sowie ein ausführliches Exposé kontaktieren Sie bitte den Anbieter.

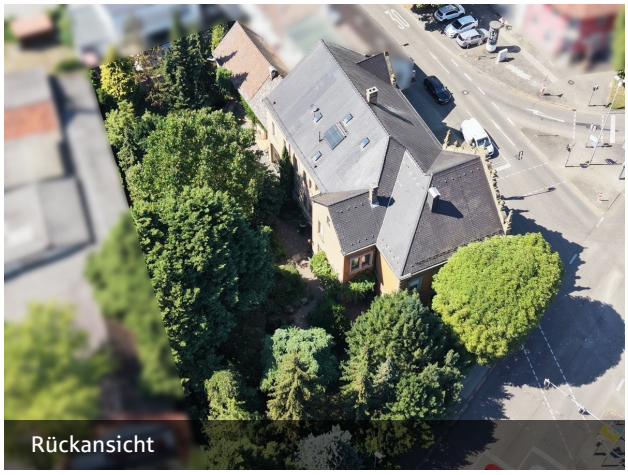
Die Angaben im Exposé beziehen sich auf die Informationen des Auftraggebers. Eine Gewähr für die vollständige Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Die Abbildungen sind nicht maßstäblich und dienen

der Illustration. Bei Flächenmaßen handelt es sich um Circa-Angaben vom Eigentümer oder Rohbaumaße. Das dargestellte Mobiliar ist nur ein beispielhafter Einrichtungsvorschlag.

Bilder


Blick auf das Wohn- und Geschäftshaus


Gartenansicht


Rückansicht



Geschichte



Schattiges Plätzchen



Garten



Blick aus der Zufahrt zum Garte



Rückseite



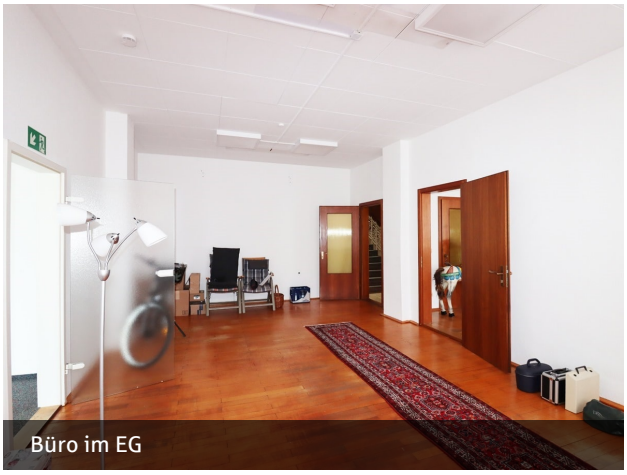
Wirtschaftsgebäude



Eingang zum Büro im EG



Büro im EG



Büro im EG



Büro im EG (rechts)



Büro im EG (rechts)



Küche zum Büro im EG



Praxis im EG



Zimmer im EG



Treppenhaus zum OG



Bad der Wohnung im OG links



Büro der Wohnung im OG links



Küche der Wohnung im OG links



Schlafzimmer der Wohnung im OG links



Wohn- und Esszimmer der Wohnung im OG links



Wohn- und Eßbereich der Wohnung im OG links



Musikzimmer der Wohnung im OG rechts



Esszimmer der Wohnung im OG rechts



Küche der Wohnung im OG rechts



Wohnzimmer der Wohnung im OG rechts



Zimmer der Wohnung im OG rechts



DG / Speicher



DG / Speicher



DG / Speicher



Spitzboden



Gewölbekeller



Gewölbekeller