

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bruchsal

**Moderne 4-Zimmerwohnung EG mit Küche. Barrierefrei mit Garten, Top Lage und Blick auf Michaelsberg**



Objekt-Nr. OM-277354

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.778 € + NK**

Ansprechpartner:  
Franziska König

76646 Bruchsal  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	379 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	5.334 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir vermieten aufgrund von Umzug unsere seit der Fertigstellung 2015 selbst genutzte moderne, helle 4-Zimmer Erdgeschosswohnung mit gehobener Ausstattung und Fußbodenheizung.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn-Essbereich mit offener Küche. Von dort hat man direkten Zugang zur überdachten Terrasse und zum Garten, welche nach Süden ausgerichtet sind.

Die Küche besteht aus Küchenzeile und Insel mit Induktionskochfeld und einem Thekenbereich. Die hintere Küchenzeile beherbergt das Blanco-Spülbecken sowie Spülmaschine, Backofen, Kühlschrank und viel Stauraum. Zahlreiche Vollauszüge sowie Bosch-Einbaugeräte runden die Ausstattung ab.

Der Wohn-Essbereich sowie das große Elternschlafzimmer und die zwei Kinderzimmer sind mit Parkettboden ausgestattet.

Das Hauptbad ist ein Tageslichtbad mit Badewanne, Doppelwaschtisch, Toilette und großzügiger Dusche (120 x 90 cm). Das Gästebad ist mit Toilette, Waschbecken und Dusche ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Beide Duschen haben hochwertige Unterputz-Armaturen von Hansgrohe verbaut.

Hinzu kommt noch ein Abstellraum.

Energetisch entspricht die Wohnung dem KfW70 Standard, hat dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden und eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Alle Zimmer verfügen über Sat-TV und Netzwerkanschluss. Glasfaseranschluss ist vorhanden (Telekom; Bandbreite bis 1 GBit/s möglich).

Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich. Alle Innentüren haben eine Breite von 101 cm, mit Ausnahme von Gästebad und Abstellkammer.

Zur Wohnung gehört ein Gartenanteil von ca. 100 qm, der durch eine Hecke von der Straße abgetrennt ist. Es besteht eine Zugangsmöglichkeit zur Straße, um z.B. Rasenmäher oder andere Geräte direkt vom Keller in den Garten zu bringen.

Zur Wohnung gehören ebenfalls ein Stellplatz in der Tiefgarage sowie ein Kellerabteil mit ca. 10 qm. Beide können auch bequem über den Aufzug erreicht werden.

Das Objekt bietet zudem zur Mitbenutzung: Trockenraum/Abstellraum, Fahrradkeller, Spielplatz.

Das Mehrfamilienhaus, in dem sich die Wohnung befindet, besteht aus zwei Hausteilen mit je 9 Wohnungen, die sich über 3 Etagen verteilen. Die beiden Hausteile sind durch die Garage/Keller verbunden. Seit dem Erstbezug 2015 wird die Mehrheit der Wohnungen immer noch von Eigentümern selbst bewohnt.

## Ausstattung

- Einbauküche mit Bosch-Geräten

- Parkett

- Gartenanteil (ca. 100 qm)

- Fahrstuhl

- Dreifach verglaste Fenster

- Spielplatz

- Bitte keine Haustiere

- Nichtraucher erwünscht

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Die monatliche Miete setzt sich wie folgt zusammen:

Kaltmiete: 1.778 €

TG-Stellplatz: 50 €

Nebenkosten-Vorauszahlung: 379 € (bei 4 Personen Haushalt)

Gesamtmiete (warm): 2.207 €

## **Lage**

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem kleinen Wohngebiet, das 2015 nach dem Neubau des Schulkomplexes Untergrombach neu geschaffen wurde und das sonst nur aus Reihenhäusern und Doppelhäusern besteht. Es liegt ruhig in einer Sackgasse, in der Schrittgeschwindigkeit vorgeschrieben ist. Das Objekt grenzt unmittelbar an die Grund- und Realschule sowie an zwei Kindertagesstätten an und ist umgeben von Grünflächen mit hohen Bäumen.

In unmittelbarer Nähe (2 bis 10 min Fußweg) befinden sich:

- Bushaltestelle
- Sportplatz
- Sport- und Mehrzweckhalle
- Großer Spielplatz
- Fußballplatz
- Supermarkt
- Bahnhof (S-Bahn Mannheim-Karlsruhe)
- Allgemeinärzte
- Eiscafé
- Kita mit Ganztagsbetrieb

Untergrombach ist mit ca. 6000 Einwohnern der größte Ortsteil von Bruchsal. Es verbindet urbane Infrastruktur mit Dorfgemeinschaft und bietet zusätzlich zu den oben genannten noch folgende Annehmlichkeiten:

- Restaurants
- Weitere Ärzte/Zahnärzte
- Baggersee
- Michaelsberg (Ausflugsziel)
- Naturschutzgebiete
- Umfassendes Sport- und Vereinsleben
- Bäckereien
- Supermärkte

- Tankstellen

Die Verkehrsanbindung über den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut und man erreicht die umliegenden Städte direkt, z.B.

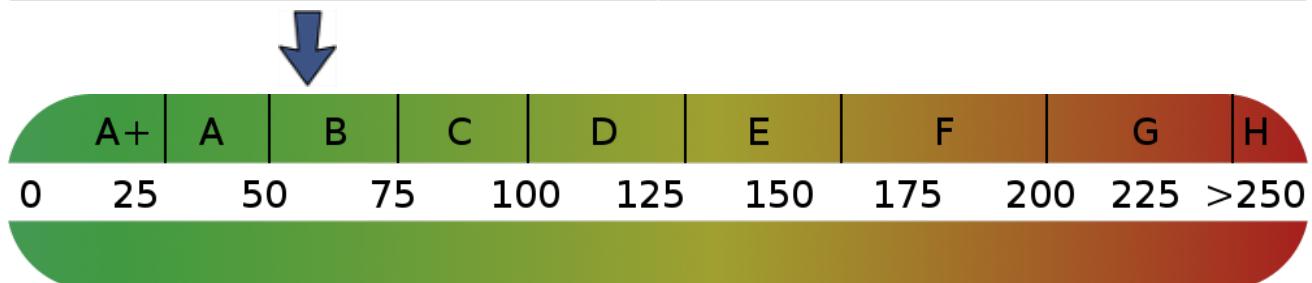
- Bruchsal Bahnhof: 2 min
- Karlsruhe Durlach: 10 min
- Karlsruhe Hbf: 15 min
- Wiesloch-Walldorf: 25 min
- Heidelberg: 40 min
- Mannheim: 60 min

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	59,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Eingang, Garderobe, Flur

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer (Kinderzimmer)



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Gästebad mit Dusche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Hauptbad



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Zugang zur Terrasse und Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten mit Blick zum Berg

# Exposé - Grundrisse

