

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bruchsal Untergrombach

2 Raum Wohnung mit Wohnküche in Untergrombach - provisionsfrei-



Objekt-Nr. OM-412671
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **209.000 €**

76646 Bruchsal Untergrombach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	keine Angaben
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	71,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	270 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die ansprechende Einheit im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses, mit angenehmen Mitbewohnern in ruhiger Lage von Untergrombach ist ideal für Paare, junges Wohnen oder Singles mit Platzbedarf.

Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von etwa 71 m² und überzeugt durch ihren guten Zuschnitt. Der großzügige Koch- und Essbereich lädt zum verweilen ein. Der Blick durch das große Fenster gleitet bis zum nahe liegenden Michaelsberg, wobei der Zugang zum Ostbalkon von der Wohnküche bis zum Schlafzimmer reicht. Dieses ist mit Laminatboden ausgelegt.

Der Flur führt an einem Abstellraum mit Einbauregalen bis zum Wohnzimmer, dem ebenfalls ein Balkon, hier nach Westen zeigend, vorgelagert ist. Man blickt ins Grüne, da sich auf der anderen Straßenseite einige Schrebergärten befinden.

Ein Kellerraum ist vorhanden, Parkgelegenheiten bietet der zum Haus gehörende Parkplatz. Die Fenster wurden vor wenigen Jahren getauscht, dabei wurde auf Dreifachverglasung mit guten Energiewerten geachtet. Versorgt wird das Haus mit Wärme aus einer Öl-Zentralheizung, welche in 2023 komplett erneuert wurde. Der damit einhergehende geringere Energieverbrauch ist noch nicht in den Angaben des Energieausweises berücksichtigt. Instandhaltungen wurden und werden laufend vorgenommen, so wurde in den vergangenen Monaten der Aufzug erneuert.

Die Wohnung ist aktuell frei, so dass bei Interesse eine schnelle Selbstnutzung möglich ist.

Gerne würde ich Ihnen das Objekt persönlich zeigen.

Ausstattung

Die Wohnküche hat ebenso wie das Schlafzimmer eine Fläche von 14 m², ist mit einem pflegeleichten PVC/Linoleum-Boden ausgelegt. Die Küche ist einige Jahre im Gebrauch, Herd, Kühlschrank und Spülmaschine funktionieren problemlos. Das Wohnzimmer ist gut 20m² groß, vorgelagerter Balkon mit Blick ins Grüne für angenehme Sommerabende. Im innen liegenden Badezimmer findet sich eine Badewanne, WC und ein Waschmaschinenanschluß. Hier könnte man bei Selbstnutzung eine Umgestaltung überlegen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Endenergiebedarf des Gebäudes: 106,7 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: D

Ausstellungsdatum: 26.11.2014

Baujahr (gemäß Energieausweis): 1973

Der Wechsel auf eine verbrauchsgünstigere Heizung ist hier noch nicht berücksichtigt.

Wesentliche Energieträger: Öl

Lage

Die Wendelinusstr. liegt in einem ruhigen Wohngebiet von Untergrombach, bebaut mit zwei Hochhäusern mit gleichem Zuschnitt und jeweils 26 Parteien. Bahnhof und Bushaltestelle sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen, ebenso Hausarzt, Einkaufsmarkt, Schule und Kindergarten. In der Freizeit lädt der nahe gelegene See zu Spaziergängen ein, im Sommer

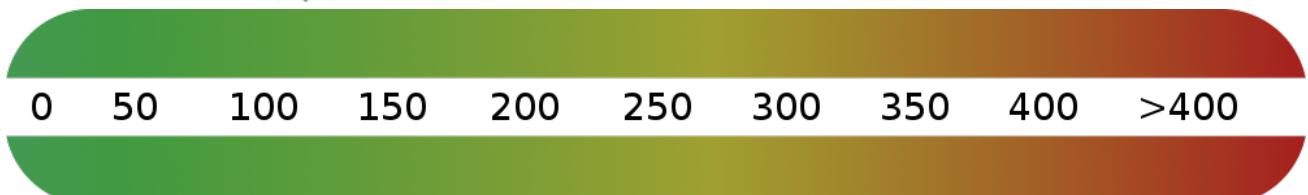
auch zum Baden. Unweit des Hauses befindet sich ein Spielplatz auch eine Hausarztpraxis ist nahe gelegen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	118,60 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnen

Exposé - Galerie



Einbauküche

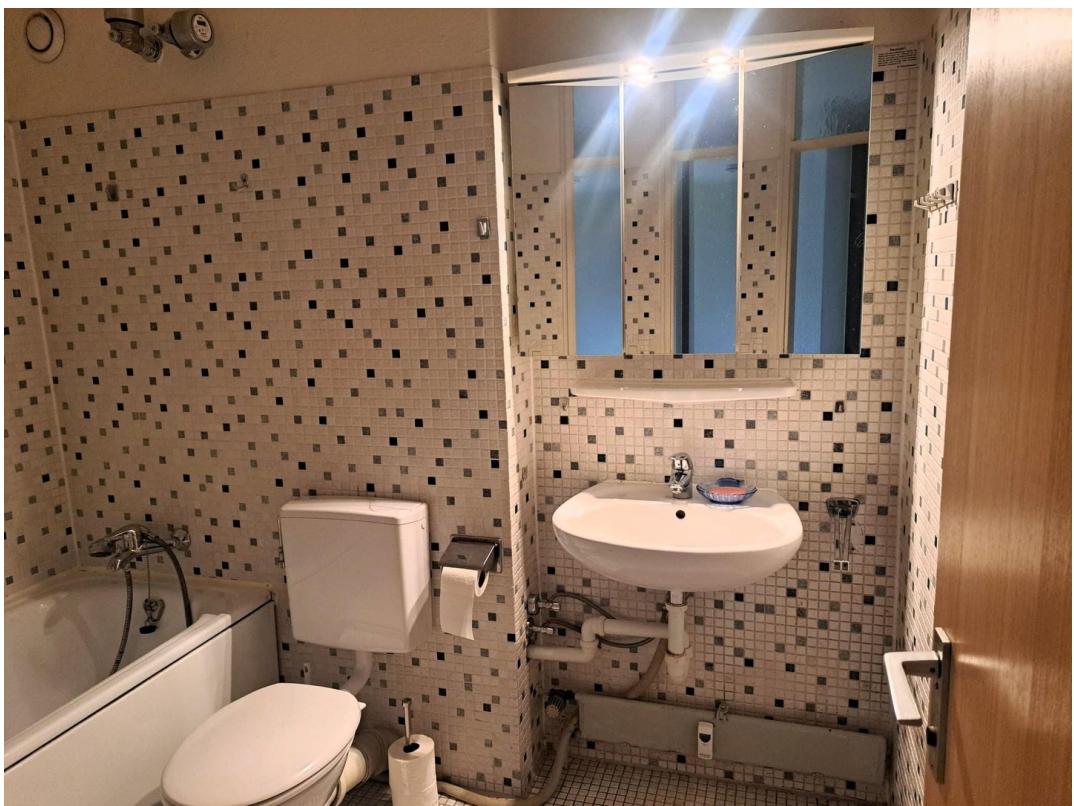


Ost Balkon

Exposé - Galerie

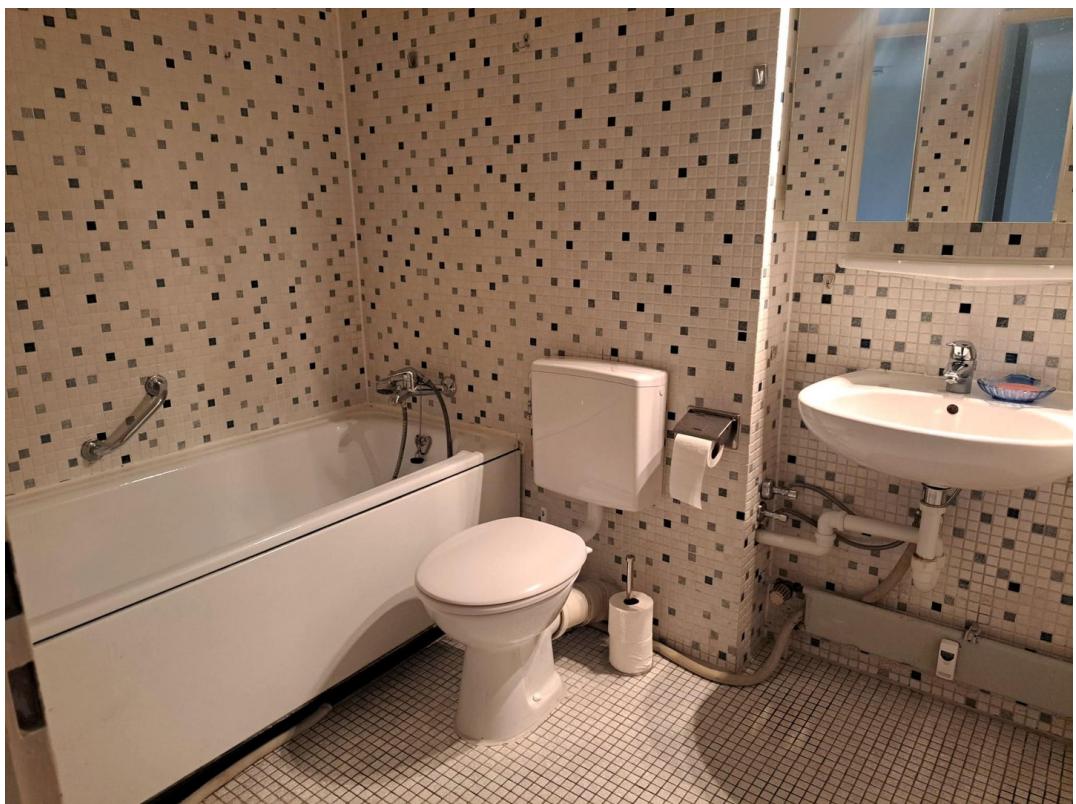


Blick aus dem Fenster



Bad

Exposé - Galerie



Badezimmer



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

