

Exposé

Dachgeschoßwohnung in Bruchsal

**Gelegenheit zum Neuanfang! 2-Zimmer teilmöbliert,
großer Balkon und Garage - Provisionsfrei!**



Objekt-Nr. OM-415523
Dachgeschoßwohnung

Verkauf: **298.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Anette Eifridt

76646 Bruchsal
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	78,50 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Strom	Garagen	1
Hausgeld mtl.	100 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen bei diesem außergewöhnlichen Angebot!

Hier steht eine frisch renovierte und gemütlich eingerichtete 2-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung mit Garage zum Verkauf, die zum Wohlfühlen einlädt. Die ca. 78,46 qm große Dachgeschosswohnung befindet sich in einem 6-Familienhaus in Ortsrandlage von Heidelsheim und verfügt über einen ca. 7,00 x 3,00 m großen teilüberdachten Balkon mit Blick ins Grüne. Obwohl sich die Wohnung im Dachgeschoss befindet, ist es vom ebenerdigen Hauseingang bis zur Wohnung nur eine Etage. Nutzen Sie die Nähe der Wohnung zu den angrenzenden Feldern für Spaziergänge oder andere sportliche Tätigkeiten.

Diese Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail und in zahlreichen Arbeitsstunden in einem absolut einzigartigen Stil renoviert. Sie werden beim ersten Betreten sofort von ihrem Wohlfühlcharakter und ihrer Behaglichkeit beeindruckt sein.

Es handelt sich um einen Erstbezug nach der Renovierung. Egal, ob Sie Kapitalanleger sind oder die Wohnung selbst nutzen möchten, hier erwartet Sie eine außergewöhnliche Gelegenheit, da Sie die Wohnung inkl. Möblierung (ohne Deko) erwerben können.

Zur Wohnung gehören zwei große Abstellräume, die sich rechts und links vom Balkon befinden und zusätzlichen Stauraum bieten. Waschmaschine und Trockner finden im Badezimmer ihren Platz.

(Die reine Grundfläche der Wohnung inkl. Balkon und Abstellräume beträgt übrigens ca. 116 m²)

Überzeugen Sie sich selbst von dem Charme dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich darauf, von Ihnen zu hören!

Ausstattung

- Die Möblierung (ohne Deko) ist im Preis enthalten, kann aber auf Wunsch auch entfernt werden (außer der Einbauküche).
- Die neu eingebaute Küche beeindruckt mit ihrer hochwertigen Ausstattung und ihrem modernen Design. Sie beinhaltet: Küchenarmatur, Spülbecken, Abfallsystem, Geschirrspülmaschine, Elektrokochfeld, Einbau-Herd, Dunstabzug mit Abluft-/Umluftbetrieb und eine Einbau-Kühl-Gefrierkombination sowie jede Menge Stauraum, viel Arbeitsfläche und eine Esstheke. Alle E-Geräte sind von NEFF.
- Wohnen/Essen, Schlafen, Küche und Flur wurden mit einem neuen Klebe-Vinyl-Boden ausgestattet.
- Zweimaliger Auftrag von Streichputz für eine ansprechende Textur und Optik.
- Einbau einer energieeffizienten Infrarotheizung Fabr. REDWELL mit WIFI-Empfänger.
- Ergänzung der Elektroinstallation inklusive Erneuerung der Schalter- und Steckdosenabdeckungen Fabr. JUNG.
- Einbau von zeitlos eleganten Innentüren in Weißlack.
- Ausstattung von Bad, Flur, Küche, Wohnen und Essen mit stilvollen Lampen und LEDs.
- Neuwertige Sanitärausstattung, bestehend aus einer geräumigen Dusche mit Duschtrennwand, Wand-WC spülrandlos, Waschbecken, Spiegelschrank und Badezimmerschrank.
- Warmwasserbereitung über einen effizienten Durchlauferhitzer der renommierten Marke "STIEBEL ELTRON".
- Balkon mit einer Größe von ca. 7,00 x 3,00 m (ohne Abstellräume).

- 2 Abstellräume beim Balkon.

- 1 Garage.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass wir keinerlei Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Informationen übernehmen können. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Das vorliegende Angebot dient lediglich als Vorabinformation und hat keine rechtliche Bindung. Allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag gilt als Rechtsgrundlage.

Lage

Willkommen in Heidelsheim, einem charmanten Stadtteil der großen Kreisstadt Bruchsal! Unter dem Namen „Heidolfesheim“ wurde Heidelsheim im Jahr 770 im Lorscher Codex erstmals urkundlich erwähnt. Heidelsheim bietet Ihnen eine tolle Mischung aus städtischem Leben und ländlichem Charme. Tauchen Sie ein in eine Welt voller Möglichkeiten und genießen Sie die zahlreichen Vorteile, die Heidelsheim Ihnen zu bieten hat.

Heidelsheim verfügt über eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, die den Bedürfnissen der Einwohner und Besucher gerecht werden, ob Sie frische Produkte auf dem Wochenmarkt oder im Einkaufszentrum (geplante Eröffnung Sommer 2026 u.a. mit Supermarkt, Discounter, Drogeriemarkt, Heim- und Gartendiscounter und Bäckerei mit Café) einkaufen möchten. Von Apotheken, über eine familiengeführte Bäckerei bis hin zu einem gemütlichen Café mit Außenbereich im historischen Ambiente müssen Sie hier auf nichts verzichten. Außerdem gibt es eine Tankstelle und eine Postfiliale.

Heidelsheim verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Anbindung an die Bundesstraße und das öffentliche Verkehrsnetz erleichtert die Erreichbarkeit mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. Ob für den täglichen Pendelverkehr, Ausflüge in die umliegenden Städte oder Fernreisen, Heidelsheim bietet vielfältige Möglichkeiten, um bequem ans Ziel zu gelangen.

Für Autofahrer ist Heidelsheim über die Bundesstraße B35 gut angebunden. Diese Straße verläuft in unmittelbarer Nähe des Stadtteils und ermöglicht eine bequeme Anreise mit dem Auto. Von hier aus ist es auch einfach, umliegende Städte wie Karlsruhe, Pforzheim oder Stuttgart zu erreichen.

Darüber hinaus bietet Heidelsheim eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Stadtteilbahn S9 der Stadtbahn Karlsruhe verkehrt regelmäßig und verbindet Heidelsheim mit anderen Stadtteilen von Bruchsal sowie mit der Stadt Karlsruhe. Dies ermöglicht den Einwohnern und Besuchern von Heidelsheim eine bequeme und umweltfreundliche Möglichkeit, die Region zu erkunden oder ihre täglichen Pendelfahrten durchzuführen.

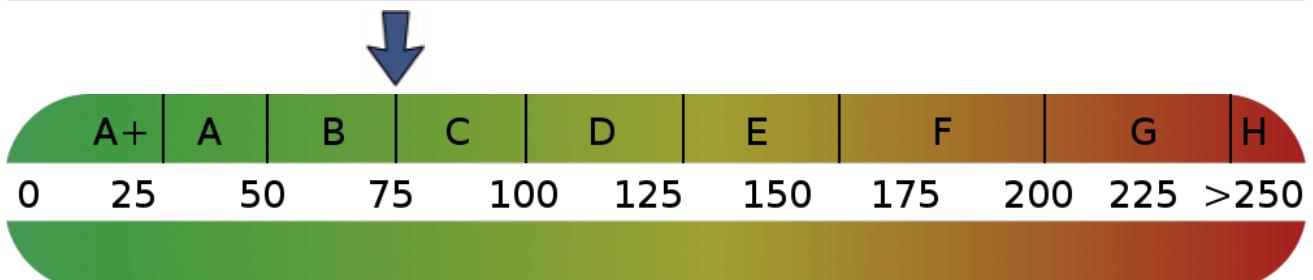
Darüber hinaus gibt es in Heidelsheim auch Busverbindungen, die eine zusätzliche Flexibilität bieten. Die Busse fahren regelmäßig und verbinden Heidelsheim mit umliegenden Gemeinden und Städten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Aussicht vom Balkon

Exposé - Galerie



Balkon und Abstellraum I



Balkon und Abstellraum II

Exposé - Galerie



Diele

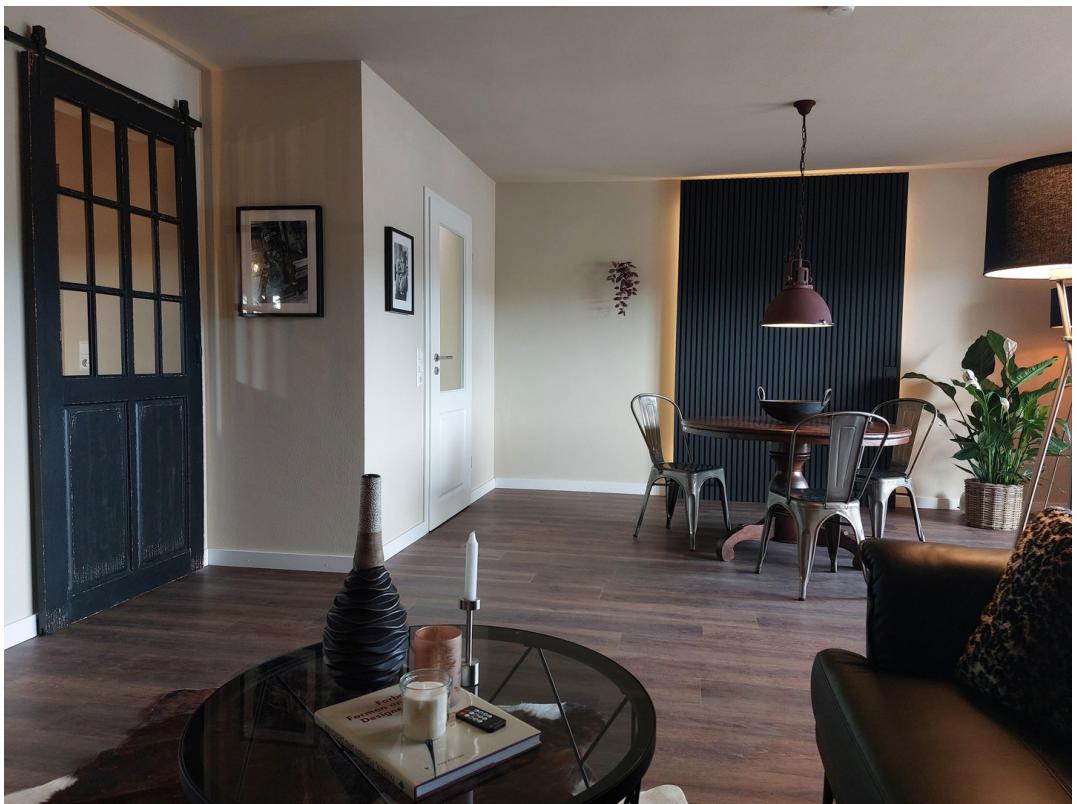


Kochen

Exposé - Galerie



Wohnen



Essen

Exposé - Galerie



Wohnen Essen Kochen



Arbeiten

Exposé - Galerie



Schlafen



Bad

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Grundrisse

Dachgeschoß



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss