

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bruchsal

### Erstbezug nach Kernsanierung – barrierefreies 1-Zimmer-Appartement mit Terrasse | KfW 55



Objekt-Nr. **OM-447051**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **650 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Walbrach

Schwimmbadstr. 27  
76646 Bruchsal  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1900	Mietsicherheit	1.950 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	44,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	70 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	150 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes Wohnen im sanierten Altbau – energieeffizient, stufenlos, sofort bezugsfertig.

Diese vollständig kernsanierte Erdgeschosswohnung verbindet den Charme eines Altbaus mit dem Komfort eines Neubaus. Das gesamte Gebäude wurde auf den energieeffizienten KfW-55-Standard gebracht: neue Fassade, neues Dach, neue Haustechnik – von Grund auf.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 43,6 m<sup>2</sup>, hochwertiger Ausstattung und eine sonnige Terrasse mit Südausrichtung. Heizung und Warmwasser erfolgen über eine moderne Wärmepumpe mit Fußbodenheizung – besonders wirtschaftlich im Betrieb.

Dank stufenlosem Zugang ist die Wohnung barrierefrei und für jede Lebensphase geeignet.

## Ausstattung

- 43,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 5 m<sup>2</sup> Kellerraum
- Erstbezug nach Kernsanierung (2025/2026)
- KfW-55-EE-Standard – niedrige Energiekosten
- Heizung & Warmwasser über Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Parkettboden im Wohnbereich, Fliesen in Küche & Bad
- Tageslichtbad mit begehbare Regendusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
- Großzügige Schiebetür zur sonnigen Terrasse (Südseite, ca. 3,65 m<sup>2</sup>)
- Einbaustrahler in Flur & Bad
- Neue Elektro- und Wasserinstallation ab Hausanschluss
- Frisch verputzte Wände (feine Körnung)
- Stufenloser Zugang – barrierefrei
- Eigener Kellerraum

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Duschbad, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung liegt nahe der Bruchsaler Stadtmitte mit sehr guter Infrastruktur: Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten und Autobahnanschluss (A5) in wenigen Minuten erreichbar. Karlsruhe und Heidelberg sind jeweils ca. 30 km entfernt. Bruchsal ist über S-Bahn und Stadtbahn optimal an die Region angebunden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	10,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



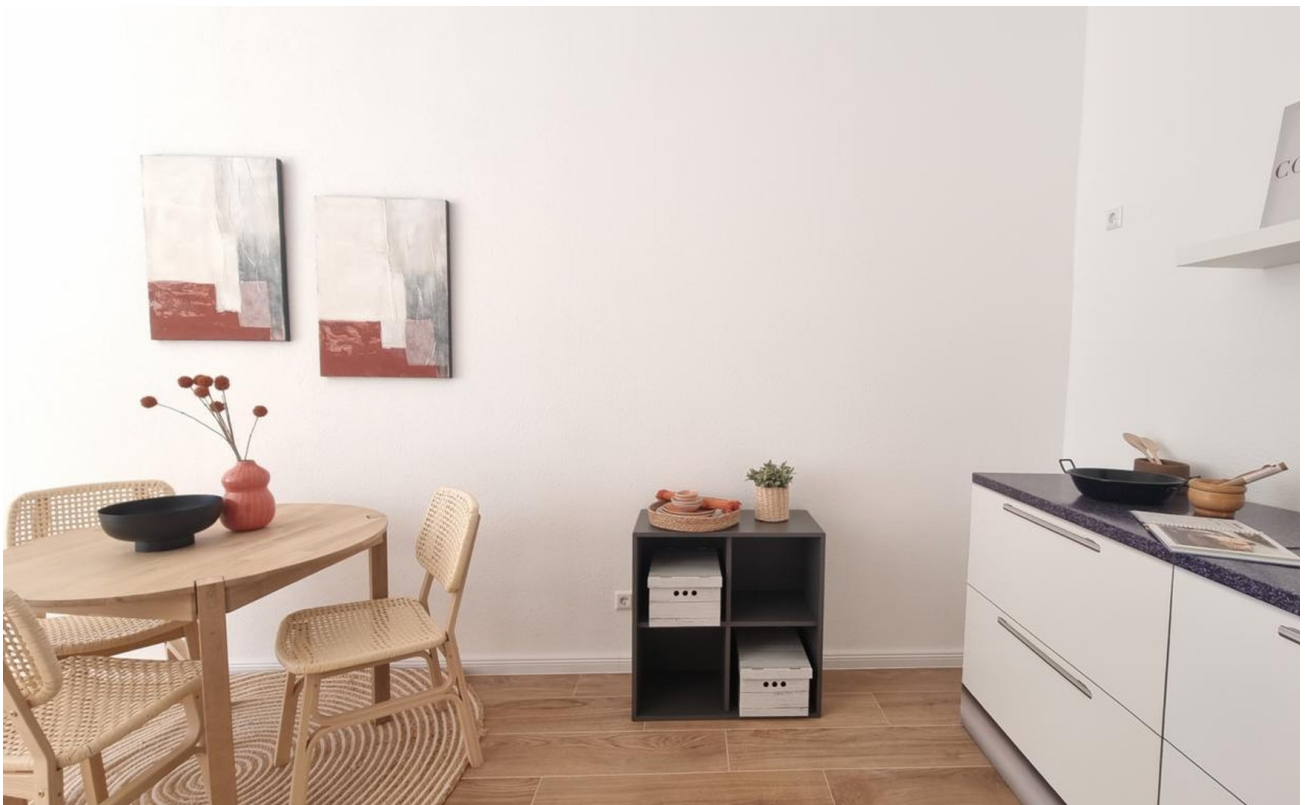
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



