

# Exposé

## Wohnung in Bruchsal

### Moderne 3-Zimmer Wohnung in der Bahnstadt-Bruchsal



Objekt-Nr. OM-457629

#### Wohnung

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Vladimir

76646 Bruchsal  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2022	Zustand	Neuwertig
Etagen	5	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	87,31 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	01.12.2026		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine im Jahr 2022 fertiggestellte Etagenwohnung mit rund 87,31 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gelegen in der zweiten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Der zeitgemäße Bauzustand sorgt für hohen Wohnkomfort und niedrige Unterhaltskosten.

Beim Betreten der Wohnung fällt sofort der helle, offen gestaltete Wohn- und Essbereich ins Auge, der harmonisch mit einer hochwertigen Einbauküche verschmilzt. Dieser großzügig geschnittene Raum bildet den geselligen Mittelpunkt der Wohnung – ideal für Familienleben und Zusammenkünfte mit Freunden.

Vom Wohnbereich aus gelangt man auf den Balkon, der nicht nur einen reizvollen Ausblick und einen ruhigen Rückzugsort bietet, sondern zusätzlich mit einer Balkon-Photovoltaikanlage (Steckersolar) ausgestattet ist. Damit lässt sich umweltfreundlich eigener Strom erzeugen und die laufenden Energiekosten spürbar reduzieren.

Der Sanitärbereich ist besonders komfortabel ausgelegt: Neben einem Bad mit Badewanne steht ein zweites, innenliegendes Duschbad mit ebenerdiger Dusche zur Verfügung. Ein separater Hauswirtschafts- bzw. Abstellraum mit vorbereitetem Waschmaschinenanschluss ergänzt die praktische Raumaufteilung.

Zur Wohnung gehört außerdem ein privates Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum schafft. Das Gebäude ist barrierefrei über einen Aufzug erreichbar. Der zugehörige Tiefgaragenstellplatz wartet bereits mit einer installierter Schuko-Steckdose auf – perfekt für Besitzer eines Elektrofahrzeugs.

Das aktuelle Hausgeld liegt in der momentanen Ansparphase bei 430 € pro Monat und wird sich nach derzeitiger Einschätzung in den kommenden Jahren reduzieren. Die begrünte Innenhofanlage steht allen Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung offen und lädt zum Verweilen ein.

Mit der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof sowie der guten Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und das kulturelle Angebot der Stadt Bruchsal vereint dieses Objekt modernen Wohnstil mit alltagstauglicher Infrastruktur.

## Ausstattung

- 2 Zimmer und 1 Livingroom mit offener moderner Einbauküche
- Großer Balkon mit PV-Anlage
- Jeder Raum verfügt über einen Luftaustauschfilter
- 1 Badezimmer mit Badewanne
- 1 Duschbad mit begehbare Dusche
- Fahrstuhl
- Fußbodenheizung und bodentiefe Fenster (3fach verglast)
- Bodenbelag aus Echtholz / Parkett
- 1 Abstellraum mit Waschmaschinenanschluß
- 1 Tiefgaragenstellplatz mit Steckdose
- Keller - / Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Grünfläche im Innenhof zur allgemeinen Nutzung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

**Lage**

Die Wohnung liegt in Bruchsal in einer angenehm ruhigen, gewachsenen Wohnlage mit gepflegter Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleister sind in der Nähe gut erreichbar.

Ebenso befindet sich eine Hausarztpraxis in unmittelbarer Nähe.

Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich ebenfalls in komfortabler Distanz. Die Anbindung an den ÖPNV sowie an überregionale Verkehrsachsen ist sehr gut, sodass sowohl innerstädtische Ziele als auch umliegende Städte bequem erreichbar sind.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## WOHNUNG 209

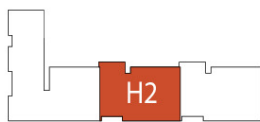
Haus 2

3 Zimmer

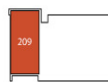
2. Obergeschoss

VIS  VIS  
ZUHAUSE IN BRUCHSAL

Wohnfläche	m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	34,02
Zimmer 1	14,77
Zimmer 2	12,52
Duschbad	4,30
Bad 2	5,51
Abstellraum	1,20
Flur 1	3,56
Flur 2	4,24
Balkon (50%)	7,19
<b>Gesamt</b>	<b>87,31</b>



Gesamtübersicht



Lage im OG2



Geschoss

Ein Projekt der   
**Wilma**