

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bruchsal - Heidelberg

80 m² Jugendstilwohnung in saniertem 3-Familienhaus mit eigenem Garten



Objekt-Nr. **OM-281744**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
Anette Eifridt
Telefon: 0171 6814005

Brettener Straße 16
76646 Bruchsal - Heidelberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1908	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	80,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen bei diesem außergewöhnlichen Angebot!

Hier steht eine großartige 2-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung zum Verkauf, die ca. 79,52 qm umfasst und sich im Erdgeschoss eines komplett kernsanierten 3-Familienhauses im Zentrum von Heidelberg befindet. Genießen Sie auch die Vorzüge eines großzügigen, nach Westen ausgerichteten Balkons, der Ihnen reichlich Sonnenstunden schenkt oder entspannen Sie in Ihrem eigenen zur Wohnung gehörenden Gartenabteil.

Diese Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail und in zahlreichen Arbeitsstunden in einem absolut einzigartigen Stil renoviert. Der charmante Altbau wurde gekonnt mit modernsten Annehmlichkeiten kombiniert, angefangen von hochwertigen Bodenbelägen bis hin zu einem top-modernen Bad mit ebenerdiger Dusche und freistehender Badewanne. Die Decken mit 2,70 m Höhe werden Sie begeistern und untermauern den extravaganten Altbaucharakter der Wohnung. Hier trifft Jugendstil-Flair auf zeitgemäßen Komfort.

Über das aufwändig renovierte Treppenhaus gelangen Sie in diese lichtdurchflutete Wohnung, die beim ersten Betreten sofort mit ihrem Wohlfühlfaktor und Stil beeindruckt. Das aufwändig aufbereitete Eichenparkett (Originalboden aus dem Jahr 1908!) wird Sie begeistern.

Das gesamte Haus wurde in den letzten Wochen und Monaten umfassend renoviert und grundlegend saniert, ohne jegliche Kompromisse einzugehen. Es handelt sich also um einen Erstbezug nach der Sanierung. Egal, ob Sie Kapitalanleger sind oder die Wohnung selbst nutzen möchten, hier erwartet Sie eine ideale Gelegenheit.

Zur Wohnung gehört auch ein großer Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Waschmaschine und Trockner finden ebenfalls Platz im gemeinschaftlich genutzten Wäschekeller.

Ein großes, gemeinschaftlich genutztes Nebengebäude gehört ebenfalls zur Immobilie. Die Räumlichkeiten dienen als Ausbaureserve und eignen sich ideal für die Aufbewahrung von Fahrrädern, Motorrädern, Gartengeräten, Gartenmöbeln etc. Auch das Einrichten eines großzügigen Partyraumes, einer Werkstatt oder eines Künstlerateliers wäre denkbar. Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt! Werden Sie kreativ!

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

Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören!

Wenn Sie Interesse haben, das gesamte Grundstück mit den 3 Wohnungen, dem Nebengebäude und dem Garten zu erwerben - kontaktieren Sie uns gerne!

Wir machen Ihnen ein Angebot!

Übrigens: Auf sämtliche Sanierungsmaßnahmen bieten wir eine 5-Jährige Gewährleistung.

Ausstattung

- Komplette Neugestaltung der Fassade mit frischer Farbe, um das Gebäude in neuem Glanz erstrahlen zu lassen
- Einbau einer hochwertigen Aluminium-Haustür und Verlegung einer Eingangstreppe mit stilvollem Granitbelag, ergänzt durch ein modernes Geländer (Belag der Eingangstreppe und Geländer werden noch ausgeführt)
- Geplante Neupflasterung der Durchfahrt, um einen ansprechenden und gepflegten Eindruck zu vermitteln
- Erneuerung der Hausanschlüsse für Strom und Wasser, um eine zuverlässige Versorgung zu gewährleisten
- Überarbeitung und Streichen der Kellerwände, inklusive Einbau eines hochwertigen Gussasphaltestrichs

- Installation von Holztrennwänden im Keller, um den Raum optimal zu nutzen
- Herstellung von Waschmaschinen- und Trockneranschlüssen im Keller, für bequeme und praktische Nutzung
- Einbau einer energieeffizienten Infrarotheizung und eines Ausgussbeckens im Keller, um Komfort und Funktionalität zu bieten
- Restaurierung der bestehenden Original-Holztreppe, die vom Erdgeschoss ins Dachgeschoss führt (Treppenhaus)
- Dämmung des Dachstuhls und vollständige Neueindeckung der Dachfläche mit hochwertigen Betonziegeln
- Erneuerung der Blechenerarbeiten mit vorbewittertem Titanzink, für langlebigen Schutz und attraktives Erscheinungsbild
- Einbau von Kunststofffenstern mit 2-fach Verglasung und Wiener Sprossen, ergänzt durch elektrisch betriebene Rollläden und Fensterbänke
- Komplette Erneuerung der Sanitärleitungen mit hochwertigen Mehrschichtverbundrohren
- Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation, inklusive Schalterabdeckungen der renommierten Marke JUNG
- Verlegung eines ökologischen Holzestrichs (Bioestrich) in Küche, Bad und WC, für ein gesundes Raumklima
- Einbau von Infrarot-Decken- bzw. Wandheizungen in allen Räumen, hergestellt von REDWELL, für effiziente Wärme und Komfort
- Ausstattung der Küche, des Badezimmers und des Wohnungsflurs mit stilvollen Deckenspots
- Hochwertige Sanitärausstattung, bestehend aus einer freistehenden Badewanne mit exklusiver Standardarmatur, einer begehbaren Dusche mit Glasduschtrennwand, modernen Aufsatzwaschbecken und zwei wandhängenden WC-Elementen ohne Spülrand und mit sanfter Absenkautomatik
- Verwendung von chromfarbenen Armaturen und Zubehör (Handtuchhalter, WC-Papier-Halter, WC-Bürste)
- Verwendung von hochwertigen chromfarbenen Armaturen und Zubehör (Handtuchhalter, WC-Papier-Halter, WC-Bürste) der renommierten Marke "GROHE Essentials" im Badezimmer und WC
- Installation von stilvollen LED-Wandspiegeln im Badezimmer und WC für eine moderne und funktionale Ausstattung
- Warmwasserbereitung über einen effizienten Durchlauferhitzer der renommierten Marke "STIEBEL ELTRON"
- Verlegung von italienischen Fliesen in den Größen 30/60 cm, 60/60 cm und im Klinkerformat in Küche, Bad und WC für ein elegantes und zeitgemäßes Erscheinungsbild
- Veredelung der Wände und Decken durch Verwendung von Glasfasertapeten und zweimaligem Auftragen von Streichputz für eine ansprechende Textur und Optik
- Einbau von zeitlos eleganten Innentüren und Wohnungseingangstüren in Weißlack der renommierten Marke "HERHOLZ"
- Aufarbeitung und Neuölung des originalen Eiche-Massivholz-Parketts mit einer Stärke von 25 mm in allen Wohn- und Schlafräumen sowie im Flur, abgerundet durch Sockelleisten im Berliner Profil
- Errichtung einer großzügigen Balkonanlage mit einer stabilen Stahlkonstruktion für eine komfortable und stilvolle Außenfläche
- Gebäudeenergieklasse C

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

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

Heidelberg verfügt über eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, die den Bedürfnissen der Einwohner und Besucher gerecht werden, ob Sie frische Produkte auf dem Wochenmarkt oder im größeren Einkaufsmarkt einkaufen möchten. Von Apotheken, über familiengeführte Bäckereien, Landmetzgereien bis hin zu einem gemütlichen Café mit Außenbereich im historischen Ambiente müssen Sie hier auf nichts verzichten.

Heidelberg 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, Heidelberg bietet vielfältige Möglichkeiten, um bequem ans Ziel zu gelangen.

Für Autofahrer ist Heidelberg 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 oder Pforzheim zu erreichen.

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

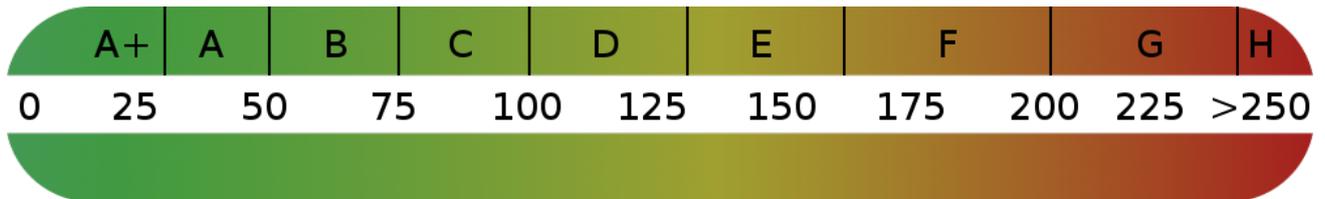
Darüber hinaus gibt es in Heidelberg auch Busverbindungen, die eine zusätzliche Flexibilität bieten. Die Busse fahren regelmäßig und verbinden Heidelberg mit umliegenden Gemeinden und Städten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	90,11 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Walk-in Dusche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste-WC



Schlaf- und/oder Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlaf- und/oder Wohnzimmer 2



Großzügiger heller Flur

Exposé - Galerie



Wohnküche ca. 16,50 m²



überdachter Balkon ca. 9,40 m²

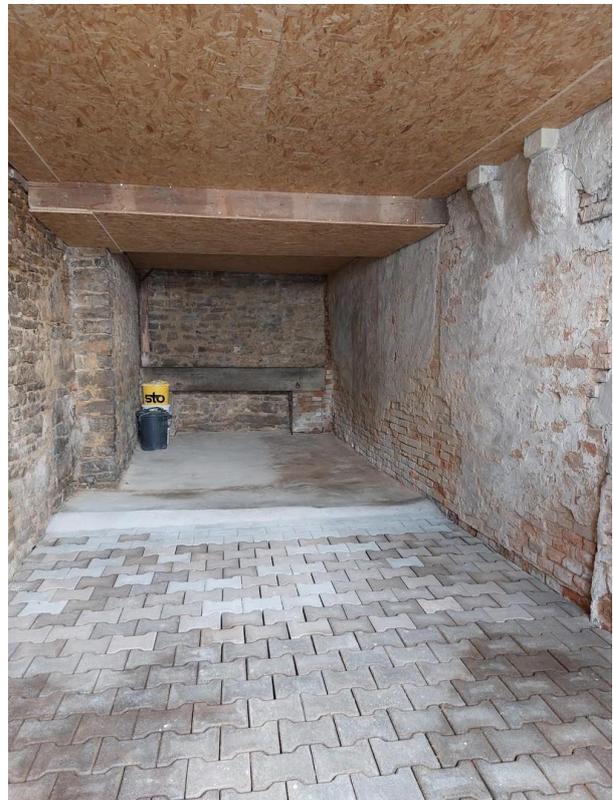
Exposé - Galerie



Garten zur Wohnung



Teppenhaus im Jugendstil



Nebengebäude

Exposé - Galerie



Hauseingang



Innenhof

Exposé - Galerie



Hausansicht vorne (Ost)

Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung im EG