

Provisionsfreie / Bezugsfertige 5,5-Zimmer DHH

Willkommen zu Ihrem gut gelegenen Zuhause mit sonnigem Grundstück!



Diese ca. 19 Jahre alte Doppelhaushälfte bietet ein gemütliches Wohnambiente und kann kurzfristig bezogen werden.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage in Bruchsal-Helmsheim. Die angrenzenden Felder und Wiesen sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen: Ein Bäcker sowie Bus- und Stadtbahnhaltestellen sind in etwa zwei Gehminuten erreichbar.

Kindertagesstätten und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Aldi und Netto erreichen Sie in etwa 2 Autominuten. Ein neues Einkaufszentrum wird derzeit gebaut und ist in nur rund drei Autominuten erreichbar.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die nahe gelegene B35 sowie die schnelle Erreichbarkeit von Bruchsal und Bretten sorgen für hohe Flexibilität im Alltag.

Highlights

- **Massiver** Bau aus dem Jahr 2007 auf einem **Grundstück von ca. 420 qm**
- Die **Wohnfläche von ca. 120 qm** bietet ausreichend Platz für komfortables Wohnen

- Großer, sonniger **Garten** (ca. 100qm Rasenfläche) mit **Terrasse** (ca. 80qm) und **Balkon** nach Westen orientiert, für entspannte Feierabende in grüner Umgebung
- Das Haus erstreckt sich über **2 bewohnbare Etagen**, ohne Keller, dennoch mit ausreichender Ablagefläche in Hauswirtschaftsraum und Dachgeschoss
- **Zwei PKW**-Stellplätze in einem großzügigen **Carport** vorhanden, inkl. **Wallbox (11 kW)**
- Bewässerung des Gartens über praktische Regenwasserzisternen, für eine nachhaltige Nutzung der Ressourcen
- **Energieverbrauchsausweis Klasse B** mit einem Energiekennwert von 50 kWh/(qm*a), was auf eine effiziente Energiebilanz hinweist.

Ausstattung

- Fliesen, Vinyl- und Teppichböden
- Bodentiefe isolierverglaste Fenster mit Kunststoffrahmen und Insektenschutz
- Ein Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken
- Separate Toilette mit Handwaschbecken und Fenster
- Einbauküche
- Kaminofen für behagliche Wärme in den kühleren Jahreszeiten
- Gas-Zentralheizung mit niedrigen jährlichen Kosten (ca. 1.300 EUR)

Weitere Annehmlichkeiten

- Gemütlicher Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Kirschbaum
- 1.500 Liter Regenwasserzisterne
- Sat-TV-Anschluss in allen Zimmern
- Private Zufahrtsstraße als Bestandteil des Verkaufs
- Zusätzlicher Speicherraum im Dachgeschoss

Kaufpreis

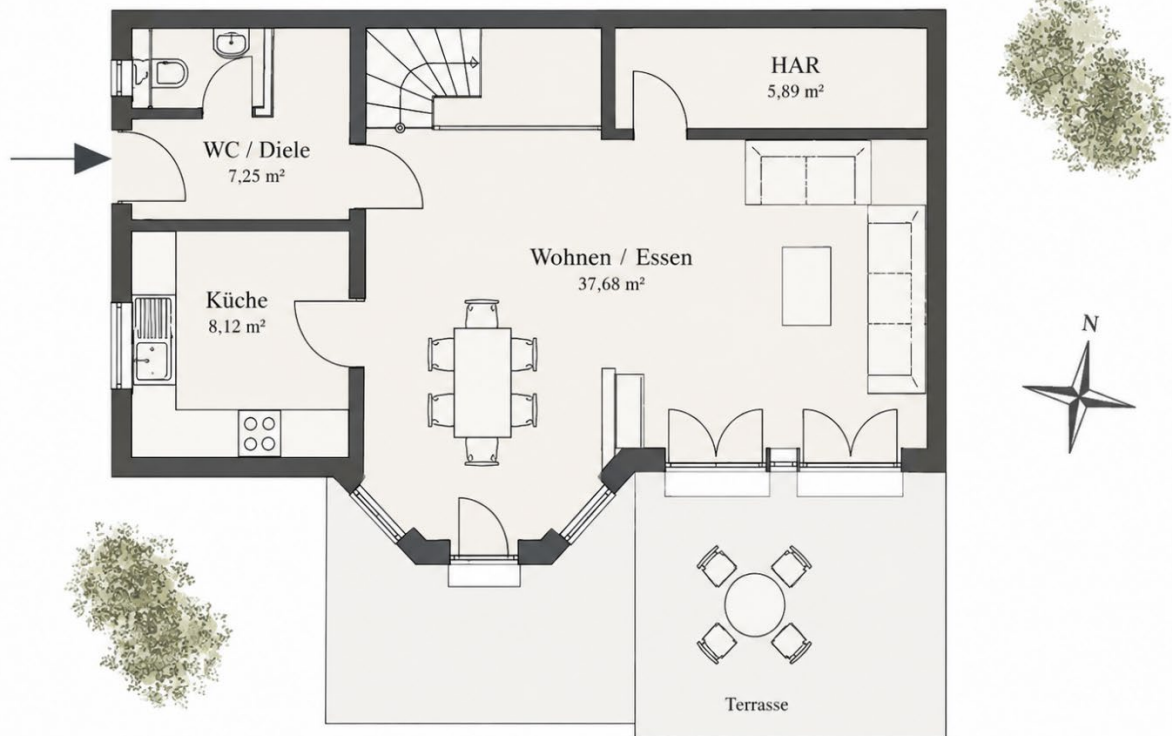
Die Kaufpreisvorstellung beträgt **489.000 EUR**. Das Haus ist ab dem **1. Sept 2026 bezugsfrei**; der konkrete Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang wird im notariellen Kaufvertrag vereinbart.

Beim Starkregen- und Hochwasserereignis vom 13.08.2024 waren weder das Grundstück noch die Immobilie betroffen.

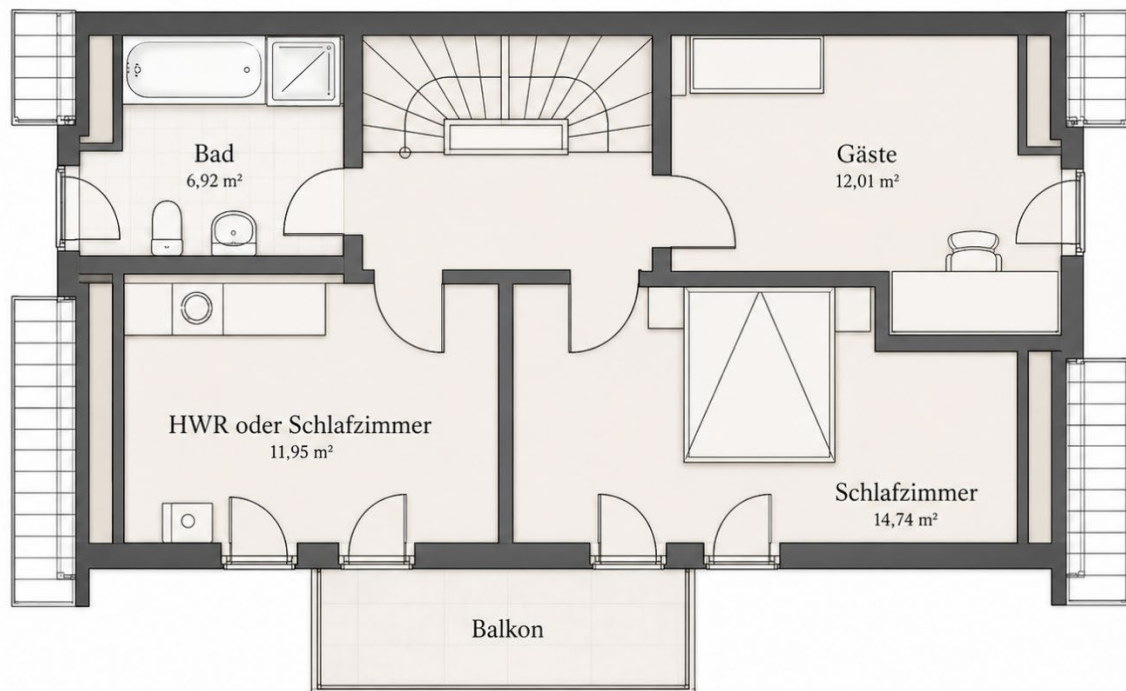
Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Terminvereinbarung. Bitte senden Sie uns hierzu Ihre vollständigen Kontaktdaten sowie eine kurze Information zu Ihrem Kaufinteresse.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Makleranfragen und Vermittlungsangebote sind nicht erwünscht.

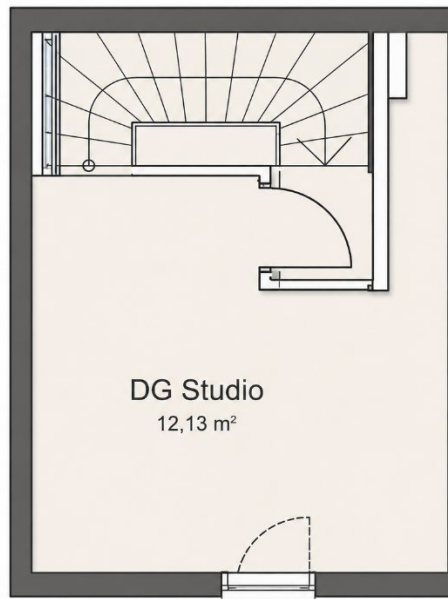
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Fotos















