

Immo-ID: 110013

Anbieter-Objekt-ID: 105519-001



Preis/Kauf:  
194.000,00 €

Wohnfläche:  
42 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer:  
2

Courtage/Kaution:  
k.A.

Anbieter:  
Volksbank pur Immobilien GmbH & Co.  
KG  
Frau Nadine Kempf  
Karl-Friedrich-Straße 22  
76133 Karlsruhe  
Telefon: 0176 32704331  
Telefax: 0721 98749-19  
anfragen@vbpur-immobilien.de  
www.vbpur-immobilien.de

## Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten – Ideal für Singles oder Paare

Ort:  
76646 Bruchsal / Heildelsheim

Beschreibung:  
Ein Haus, sechs Wohnräume: Sanierter Charme trifft auf  
Moderne – Ihre Chance auf individuelles Wohnen mit Garten  
und Balkon!

Zum Verkauf stehen 6 Wohneinheiten in einem vielseitigen  
Mehrfamilienhaus, das durch eine gelungene Kombination aus  
teilsanierter Bestand und neu geschaffenen Wohnraum im  
Bestand besticht.

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit  
sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, die Wert  
auf modernen Wohnkomfort und eine gute Lage legen. Drei  
der vorhandenen 3-Zimmer-Wohnungen, ab ca. 77 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche, werden derzeit teilsaniert und bieten  
zeitgemäßen Wohnkomfort. Jede dieser Einheiten verfügt  
über einen idealen Grundriss mit gut geschnittenen Räumen  
und Gäste-WC sowie einen großzügigen Balkon mit Blick in  
den Garten. Im Dachgeschoss entstehen zwei stilvolle  
Maisonettewohnungen mit ca. 97 m<sup>2</sup> und ca. 106 m<sup>2</sup> und  
einem einladenden Balkon, der eine schöne Aussicht und viel  
Tageslicht bietet. Im Anbau entsteht eine attraktive 2-  
Zimmer-Wohnung mit Terrasse, die ideal für Singles oder  
Paare ist, die den Komfort eines modernen Grundrisses  
schätzen und den Außenbereich optimal nutzen möchten.

Jede dieser sechs Wohneinheiten verfügt über einen eigenen



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110013

Anbieter-Objekt-ID: 105519-001



#### Beschreibung (Forts.):

Garten mit Sondernutzungsrecht. Die Erdgeschosswohnung besticht durch einen großzügigen Balkon und direkten Zugang zum privaten Garten, ideal für Gartenliebhaber und Familien. Auch die weiteren fünf Wohneinheiten bieten das exklusive Privileg eines eigenen Gartens, wodurch die Lebensqualität für alle Bewohner gesteigert wird und viel Raum für individuelle Gestaltung entsteht.

Für zusätzlichen Komfort stehen im Innenhof drei PKW-Stellplätze zur Verfügung, die separat erworben werden können.

#### Lage:

Heidelsheim, ein charmanter und historisch geprägter Stadtteil von Bruchsal, bietet seinen Bewohnern eine einzigartige Kombination aus ländlichem Charme und städtischem Komfort. Eingebettet in die sanften Hügel der Kraichgau-Region, überzeugt Heidelsheim durch eine ruhige Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an größere Städte wie Bruchsal, Karlsruhe und Heidelberg.

Die Infrastruktur ist gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Freizeitmöglichkeiten kommen nicht zu kurz – zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie der nahegelegene Heidelheimer Wald laden zu erholsamen Ausflügen in die Natur ein. Heidelsheim verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Mit dem Auto sind es nur



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

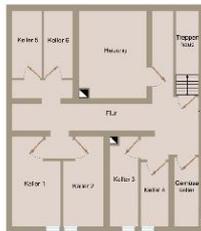
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110013

Anbieter-Objekt-ID: 105519-001



#### Lage (Forts.):

wenige Minuten zur Autobahn A5, die eine direkte Verbindung nach Karlsruhe und Mannheim bietet.

Zudem ist der Stadtteil an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Der Bahnhof Heidelberg ermöglicht eine schnelle Zugverbindung nach Bruchsal und darüber hinaus. Heidelberg ist ein idealer Wohnort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen – eine perfekte Mischung aus Natur, Kultur und optimaler Verkehrsanbindung.

#### Ausstattung:

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet ca. 42,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche und besticht durch einen modernen, gut durchdachten Grundriss, der optimal auf die Bedürfnisse von Singles oder Paaren abgestimmt ist.

Das Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der direkt auf die großzügige Terrasse führt. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen und den Außenbereich optimal nutzen.

Die Wohnung entsteht durch eine umfassende Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Gebäudes und wird im Zuge der Baumaßnahmen neu geschaffen.

Die Ausstattung überzeugt mit hochwertigen Materialien und durchdachten Details.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110013

Anbieter-Objekt-ID: 105519-001



**Ausstattung (Forts.):**

Ob Sie nach einem Rückzugsort für sich selbst oder einem gemütlichen Zuhause für zwei suchen – diese Erdgeschosswohnung bietet Ihnen beides: Komfort und Lebensqualität, drinnen wie draußen.

**Sonstiges:**

Wir laden Sie herzlich ein, Ihre Ideen und Fragen bei einer persönlichen Begehung mit uns zu besprechen!

Ihr Team der Volksbank pur Immobilien

**Energiedaten:**

Energieausweises: Bedarf

Endenergiebedarf: 54.90

Befeuerungsart: Gas

Befeuerungsart: Elektrisch

Baujahr: 1953

Energiepass Wertklasse: H

Energiepass Wärmewert: 199.00

Energiepass Stromwert: 159.00

Baujahr: 1975

Heizungsart: Wärmepumpe

Befeuerungsart: Öl

Energiepass Wertklasse: F

Energiepass Wärmewert: 106.80

Energiepass Stromwert: 79.50

Energiewert inkl. Warmwasser: Nein

Energiepass Kennwert: 179.77

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts:



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110013  
Anbieter-Objekt-ID: 105519-001

Energiedaten (Forts.):  
Neuwertig

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de