

Immo-ID: 110014  
Anbieter-Objekt-ID: 105519-002

## Teilsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garten – Ihr neues Zuhause mit Komfort und Stil



Ort:  
76646 Bruchsal / Heidelberg

Beschreibung:  
Zum Verkauf stehen 6 Wohneinheiten in einem vielseitigen Mehrfamilienhaus, das durch eine gelungene Kombination aus teilsaniertem Bestand und neu geschaffenem Wohnraum im Bestand besteht.

Preis/Kauf:  
281.900,00 €

Wohnfläche:  
78 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer:  
3

Courtage/Kautiön:  
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



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 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



**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: 110014

Anbieter-Objekt-ID: 105519-002



**Beschreibung (Forts.):**

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

Zudem ist der Stadtteil an den öffentlichen Nahverkehr



**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: 110014

Anbieter-Objekt-ID: 105519-002



**Lage (Forts.):**

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 großzügige 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre bietet ca. 77,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt mit einem durchdachten, modernen Grundriss. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich sowie zwei weitere gut geschnittene Zimmer bieten viel Raum zur Entfaltung.

Die Küche führt auf einen großzügigen Balkon mit direktem Zugang zum Garten, der Ihnen als Sondernutzungsrecht zur Verfügung steht. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen und den Außenbereich optimal nutzen.

Die Wohnung wird teil saniert und bietet eine Ausstattung mit hochwertigen Materialien und durchdachten Details.

**Sonstiges:**

Wir laden Sie herzlich ein, Ihre Ideen und Fragen bei einer persönlichen Begehung mit uns zu besprechen!  
Ihr Team der Volksbank pur Immobilien



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

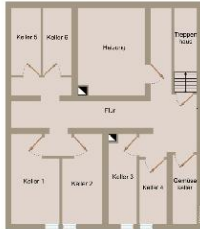
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 110014

Anbieter-Objekt-ID: 105519-002



**Energiedaten:**

Energieausweises: Bedarf  
Endenergiebedarf: 54.90  
Befeuerungsart: Gas  
Befeuerungsart: Elektrisch  
Baujahr: 1953  
Energiepass Wertklasse: D  
Energiepass Wärmewert: 123 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energiepass Stromwert: 134 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Baujahr: 1965  
Heizungsart: Fernwärme  
Befeuerungsart: Fernwärme  
Energiepass Wertklasse: D  
Energiepass Wärmewert: 123000000.00  
Energiepass Stromwert: 134000000.00  
Energiewert inkl. Warmwasser: Nein  
Energiepass Kennwert: 179.77  
Energieausweistyp: 3  
Zustand des Objekts: 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