

Exposé

Dachgeschosswohnung in Bruchsal

Großzügige 2-Zimmerwohnung mit traumhaftem Balkon und Garage



Objekt-Nr. OM-319937

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **250.000 €**

76646 Bruchsal
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1984 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 2 | Zustand | gepflegt |
| Zimmer | 2,00 | Schlafzimmer | 1 |
| Wohnfläche | 75,46 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 15,00 m ² | Etage | 1. OG |
| Energieträger | Strom | Garagen | 1 |
| Hausgeld mtl. | 6 € | Heizung | Etagenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Dachgeschosswohnung (ca. 76 m² Wohnfläche) mit Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Duschbad und großem (ca. 20 m²) Balkon sowie Garage im Haus befindet sich in einem Mehrfamilienwohnhaus mit sechs Wohnungen. Aufgrund der Hanglage ist das Dachgeschoss eine Etage über Eingang (1. Obergeschoss). Das gemeinsame Treppenhaus erschließt vier Wohnungen. Die beiden weiteren Wohnungen haben separate Eingänge. Ruhige Lage am Ortsrand an einer Anliegerstraße (Sackgasse)

Ausstattung

Großer (ca. 20 m), teils überdachter Balkon mit Blick nach Osten in die Feldlage. Abstellräume in den Dachschrägen des Balkons. Duschbad im September/Oktober 2022 vollständig saniert. Bodenbelag: Vinyl. Garage (Nutzfläche: ca. 15 m²) im Gebäude mit Vorplatz (Stellplatz)

Küche (ca. 9 m²), Diele (ca. 9 m²), Duschbad (ca. 5 m²) Schlafzimmer (15 m²), Wohn- und Esszimmer (ca. 29 m²) - jeweils unter Berücksichtigung der Dachschrägen (Grundfläche ca. 100 m²)

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad

Lage

Das Objekt liegt im Stadtteil Heidelheim in der Großen Kreisstadt Bruchsal (Mittelzentrum) Ruhige Wohnlage mit 1-2 geschossiger Bebauung am Ortsrand an einer Anliegerstraße (Sackgasse)

Einwohnerzahl des Stadtteils: 5.284 (Stand: 31.12.2024)

Der Stadtteil liegt im Kraichgauer Hügelland und weist als ehemalige Reichsstadt einen historischen Stadtkern auf. Entfernung zum Ortszentrum: ca. 900 m. Stadtbahnhaltestelle ca. 350 m entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs in ca. 2 km Entfernung und im Ortszentrum. Grundschule und Ärzte in fußläufiger Entfernung.

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 76,40 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Gartenseite mit Garagen

Exposé - Galerie



Balkon



Diele

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

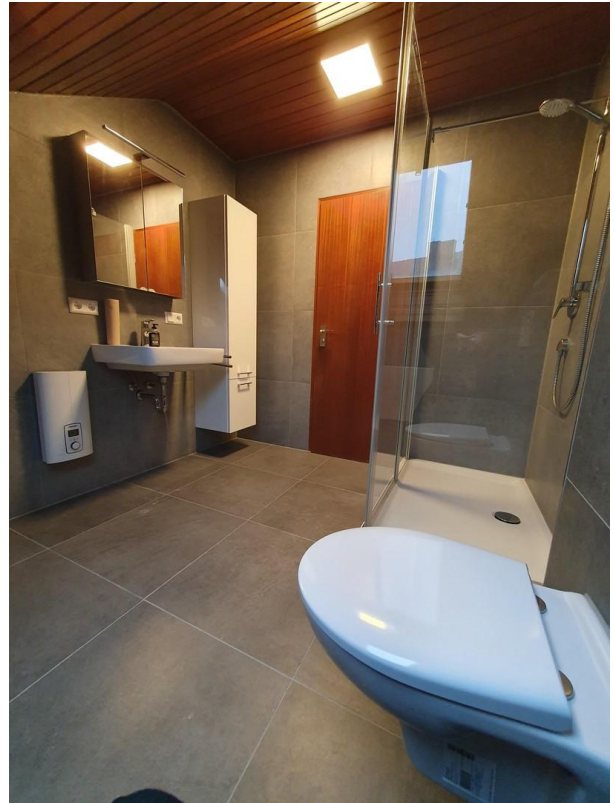


Küche

Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad



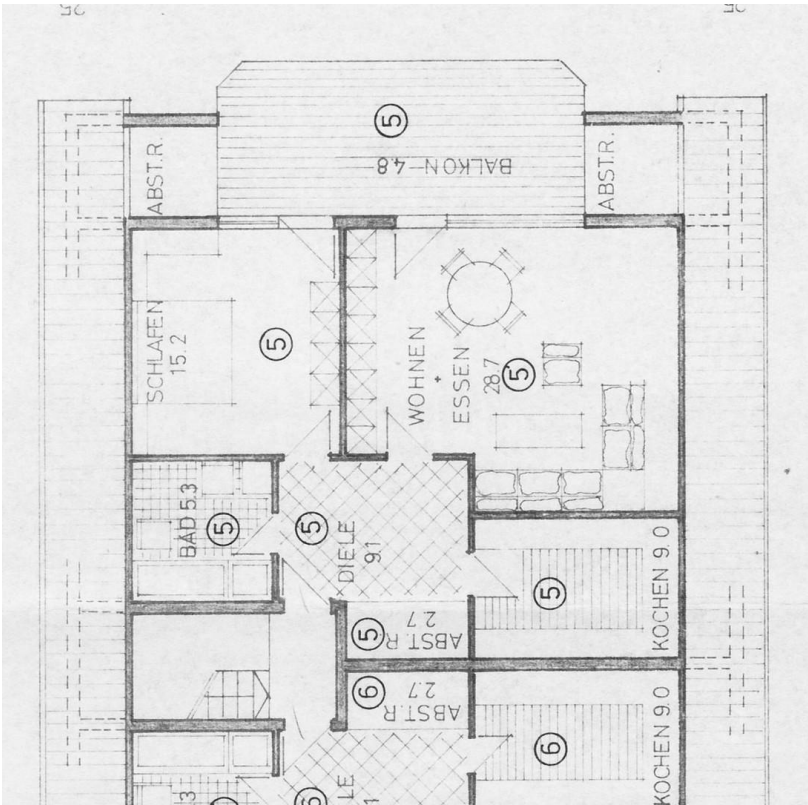
Balkon mit Abstellfläche

Exposé - Galerie

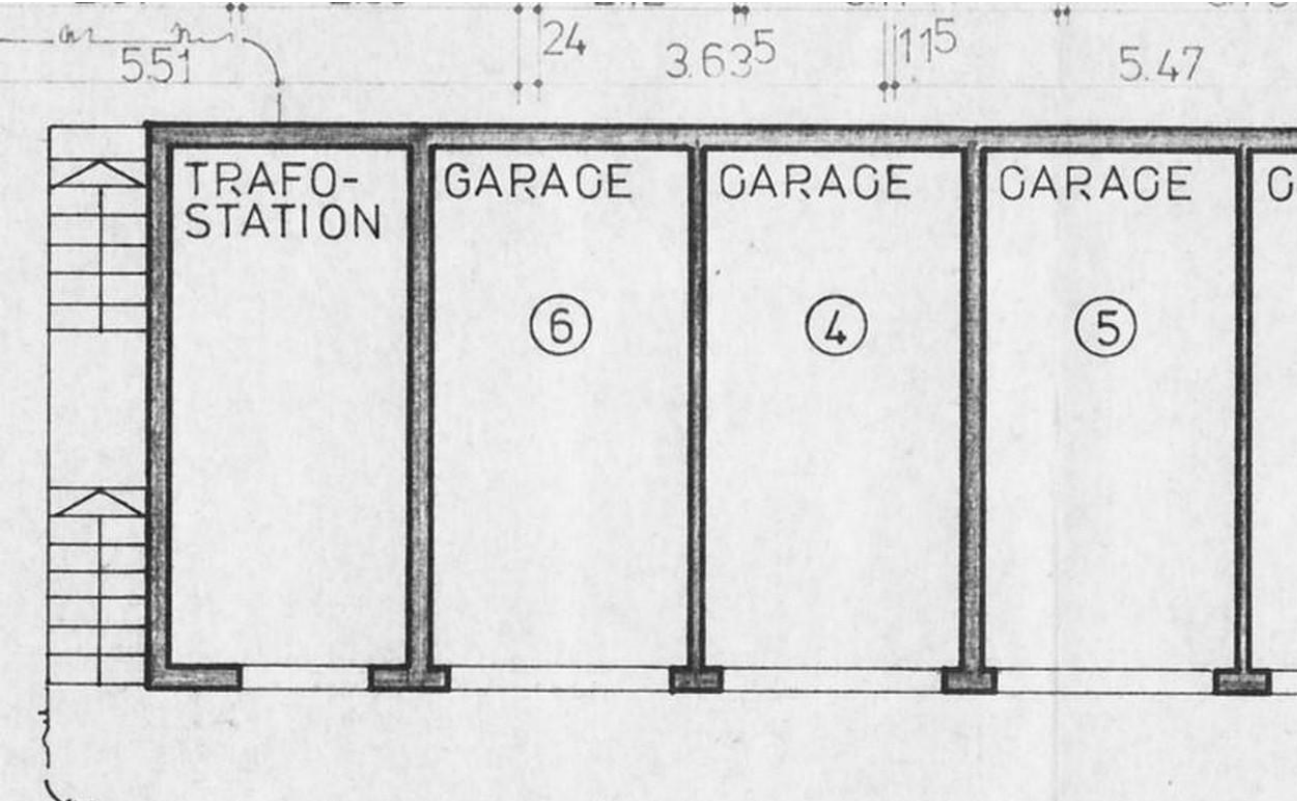


Balkon mit Abstellfläche

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung



Grundriss Garage