

Bruchsal

# Helle 2-Zimmer EG Wohnung mit Terrasse und TG Stellplatz in Weingarten

Objektnummer: 22204013



• KAUFPREIS 240.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: - 22204013 - 76646 Bruchsal

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer : 22204013 - 76646 Bruchsal

## Auf einen Blick

Objektnummer	22204013
Wohnfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	240.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 22204013 - 76646 Bruchsal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	131.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.04.2024	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22204013 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 22204013 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 22204013 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 22204013 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie





Objektnummer: 22204013 - 76646 Bruchsal

## Ein erster Eindruck

**Aktuell Vermietet! Schöne, helle 2-Zimmer-EG Wohnung mit Terrasse und TG-Stellplatz in ruhiger Wohnlage in Weingarten. Bei der hier angebotenen Immobilie handelt es sich um eine helle Zwei-Zimmer- Erdgeschosswohnung eines im Jahr 1994 erbauten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von knapp 58m<sup>2</sup> und teilt sich in ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, sowie ein gemütliches Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer auf. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, WC, Waschbecken mit Unterschrank und einem Spiegelschrank ausgestattet. Über den Eingangsbereich, mit Möglichkeit für Garderobe, gelangt man zum großzügigen und hellen Wohnbereich, welcher ausreichend Platz für Wohnen und Essen bietet. Eine moderne Einbauküche inkl. Kühl-Gefrierkombination, Backofen, Induktions-Kochfeld, Dunstabzug, Mikrowelle und Spülmaschine gehört zur Ausstattung der Wohnung. Die Terrasse (Nordwestliche Ausrichtung) kann über die Küche, als auch über den Wohnbereich begangen werden. Im Schlafzimmer sowie im Wohnbereich ist Parkettboden verlegt. Das Badezimmer und die Küche sind weiß gefliest. Zusätzlichen Stauraum zur Wohnung bietet ein Kellerabteil im Untergeschoss. Die Immobilie wird mit einer Zentralheizung beheizt. Die Fenster sind isolierverglast und mit Rollläden ausgestattet. In den Nebenkosten in Höhe von 155,00 EUR sind die Vorauszahlungen der Betriebs- und Heizkosten enthalten. Zur Wohnung gehört ein TG-Stellplatz, welcher ebenfalls vermietet ist. Die Miete beträgt für die Wohnung 690€ kalt + 40€ für den TG-Stellplatz.**

Objektnummer: 22204013 - 76646 Bruchsal

## Ausstattung und Details

- Zentralheizung
- Einbauküche
- Isolierverglasung
- Parkettböden
- Terrasse
- Tiefgaragen-Stellplatz
- Keller-Abteil

**Objektnummer: 22204013 - 76646 Bruchsal**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in Weingarten (Baden), zwischen Karlsruhe und Bruchsal, am Rande des Kraichgauer Hügellandes im Übergang zur Rheinebene. Einkaufsläden, Schulen, Apotheken, Ärzte sowie Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar. Eine gute Infrastruktur ist gegeben. Die Immobilie befindet sich in zentraler Wohnlage in Nähe der B3, die die zeitnahe Anbindung an Karlsruhe und Bruchsal gewährleistet. Der Bahnhof ist fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar. Des Weiteren sind verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung vorzufinden.**

Objektnummer: 22204013 - 76646 Bruchsal

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.4.2024.  
Endenergieverbrauch beträgt 131.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung  
ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist  
D.

Objektnummer: 22204013 - 76646 Bruchsal

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**Milan Vasic**

---

**Kaiserstraße 35 a Bruchsal**  
**E-Mail: bruchsal@von-poll.com**

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**