

Graben-Neudorf

Großzügige Eigentumswohnung mit Garten und Terrasse in Graben-Neudorf

Property ID: 26204040



PURCHASE PRICE: 379.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

At a glance

Property ID	26204040
Living Space	ca. 102 m ²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1999
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	379.000 EUR
Type	Ground floor
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	91.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	18.01.2036	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

The property



Property ID: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

The property



Property ID: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

The property



Property ID: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

The property



Property ID: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

The property



Property ID: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

The property



Property ID: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 103 m², einer durchdachten Raumaufteilung und einem schönen Außenbereich – ideal für alle, die Wert auf Wohnqualität und Platz legen.

Derzeit verfügt die Wohnung über einen besonders großzügigen Wohn- und Essbereich, da ein ursprünglich separates Zimmer in das Wohnzimmer integriert wurde. Dadurch entstand ein helles und offenes Wohnambiente mit viel Freiraum. Wer zusätzlichen Wohnraum benötigt, kann das Zimmer mit einer Trockenbauwand unkompliziert und kostengünstig wieder abtrennen. So entsteht wieder eine vollwertige 4-Zimmer-Wohnung mit drei Schlafzimmern oder alternativ zwei Schlafzimmern und einem weiteren flexibel nutzbaren Zimmer.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte Garten mit Terrasse. Hier genießen Sie sonnige Stunden im Freien, entspannte Grillabende mit Familie und Freunden oder einfach die Ruhe im eigenen Grün. Ein praktischer Geräteschuppen bietet zusätzlichen Stauraum für Gartenutensilien und Fahrräder.

Auch im Inneren überzeugt die Wohnung mit einer gepflegten Ausstattung. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug. Zwei Kellerräume bieten weitere großzügige Abstellmöglichkeiten. Abgerundet wird das Angebot durch ein Carport, das ebenfalls zur Wohnung gehört.

Das Zweifamilienhaus wurde 1999 erbaut und wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt. Die ruhige und gleichzeitig gut angebundene Wohnlage in Graben-Neudorf macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Property ID: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

All about the location

Die Gemeinde Graben-Neudorf im Landkreis Karlsruhe überzeugt durch ihre verkehrsgünstige Lage zwischen Karlsruhe, Bruchsal und Mannheim. Die Autobahn A5 (Anschlussstelle Bruchsal) ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, ebenso die Bundesstraßen B35 und B36, wodurch eine gute Anbindung in alle Richtungen gewährleistet ist.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut. Der Bahnhof Graben-Neudorf ist ein wichtiger regionaler Bahnknotenpunkt mit regelmäßigen Verbindungen unter anderem nach Karlsruhe, Bruchsal, Mannheim und Germersheim. Zusätzlich ist die Gemeinde an den Karlsruher Verkehrsverbund (KVV) angebunden.

Im Ort selbst finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie mehrere Schulen. Mit zwei Grundschulen und einer Gemeinschaftsschule bietet Graben-Neudorf ein gutes Bildungsangebot direkt vor Ort.

Darüber hinaus verfügt die Gemeinde über vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Das Freibad, zahlreiche Rad- und Spazierwege sowie die naturnahe Umgebung mit Wäldern und Schutzgebieten tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei. Vereine und Freizeitangebote ergänzen das attraktive Umfeld.

Graben-Neudorf verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer sehr guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte – eine attraktive Kombination für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig kurze Wege schätzen.

Property ID: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Milan Vasic

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

E-Mail: bruchsal@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com