

Graben-Neudorf

Großzügige Eigentumswohnung mit Garten und Terrasse in Graben-Neudorf

Número de propiedad: 26204040



PRECIO DE COMPRA: 379.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 102 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

De un vistazo

Número de propiedad	26204040
Superficie habitable	ca. 102 m ²
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1999
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	379.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	18.01.2036
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	91.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1999

Número de propiedad: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

La propiedad



Número de propiedad: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

La propiedad



Número de propiedad: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

La propiedad



Número de propiedad: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

La propiedad



Número de propiedad: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

La propiedad



Número de propiedad: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

La propiedad



Número de propiedad: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Milan Vasic

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

E-Mail: bruchsal@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com