

Graben-Neudorf

Großzügige Eigentumswohnung mit Garten und Terrasse in Graben-Neudorf

Codice oggetto: 26204040



PREZZO D'ACQUISTO: 379.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26204040
Superficie netta	ca. 102 m ²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	379.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	18.01.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	91.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

La proprietà



Codice oggetto: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

La proprietà



Codice oggetto: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

La proprietà



Codice oggetto: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

La proprietà



Codice oggetto: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

La proprietà



Codice oggetto: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

La proprietà



Codice oggetto: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Milan Vasic

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

E-Mail: bruchsal@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com