

Bruchsal

# Modernisierte 1-Zi. Wohnung mit Balkon in Heidelsheim

Objektnummer: 24204016



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

**KAUFPREIS: 145.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 36 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1**

Objektnummer: 24204016 - 76646 Bruchsal

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

Objektnummer: 24204016 - 76646 Bruchsal

## Auf einen Blick

Objektnummer	24204016	Kaufpreis	145.000 EUR
Wohnfläche	ca. 36 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1995	Modernisierung / Sanierung	2024
Stellplatz	1 x Freiplatz	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24204016 - 76646 Bruchsal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	148.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.05.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24204016 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204016 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204016 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204016 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24204016 - 76646 Bruchsal

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24204016 - 76646 Bruchsal**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine frisch renovierte, gut geschnittene 1-Zimmer-Wohnung in ruhiger Wohnlage. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie über einen Flur direkt in den offen gestalteten Wohn- und Schlafbereich. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung, mit ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen separaten Schlafbereich. Große Fensterfronten sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Direkt angrenzend befindet sich die Küche, die ideal in den Wohnraum integriert ist. Das renovierte Badezimmer ist mit modernen Sanitäranlagen ausgestattet und bietet hohen Komfort. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der Balkon, der direkt vom Wohnbereich aus zugänglich ist. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen, sei es bei einer Tasse Kaffee am Morgen oder einem gemütlichen Abendessen nach einem langen Tag. Zusätzlichen Stauraum bietet das zugehörige Kellerabteil, ideal für Gegenstände, die nicht täglich benötigt werden. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 24204016 - 76646 Bruchsal

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im charmanten Ortsteil Heildelheim, einem Stadtteil von Bruchsal, in der Postleitzahlregion 76646. Heildelheim besticht durch seinen historischen Ortskern mit Fachwerkhäusern und verwinkelten Gassen, die dem Viertel einen besonderen Charakter verleihen. Hier wohnen Sie in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung, die ländliches Flair mit einer guten Infrastruktur verbindet. Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung: Der Bahnhof Heildelheim ist fußläufig erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Bruchsal und Karlsruhe. Zudem ist die Autobahn A5 in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, was Ihnen eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz bietet. Im direkten Umfeld finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Metzgereien. Auch Kindergärten, Schulen und Ärzte sind bequem erreichbar. In der Freizeit lädt die Umgebung zu Spaziergängen und Radtouren ein, zum Beispiel entlang des Saalbachs oder im nahegelegenen Kraichgau, einer idyllischen Hügellandschaft. Neben einer attraktiven Wohnlage bietet Heildelheim auch eine gute Infrastruktur für Pendler und gleichzeitig eine hohe Lebensqualität für diejenigen, die das Leben im Grünen schätzen, ohne auf städtische Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.

Objektnummer: 24204016 - 76646 Bruchsal

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 148.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 24204016 - 76646 Bruchsal

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Milan Vasic

---

Kaiserstraße 35 a Bruchsal  
E-Mail: [bruchsal@von-poll.com](mailto:bruchsal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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