Graben-Neudorf

Großzügige Eigentumswohnung mit Garten und Terrasse in Graben-Neudorf

Objektnummer: 26204040



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

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

Objektnummer: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26204040
Wohnfläche	ca. 102 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	91.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.01.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

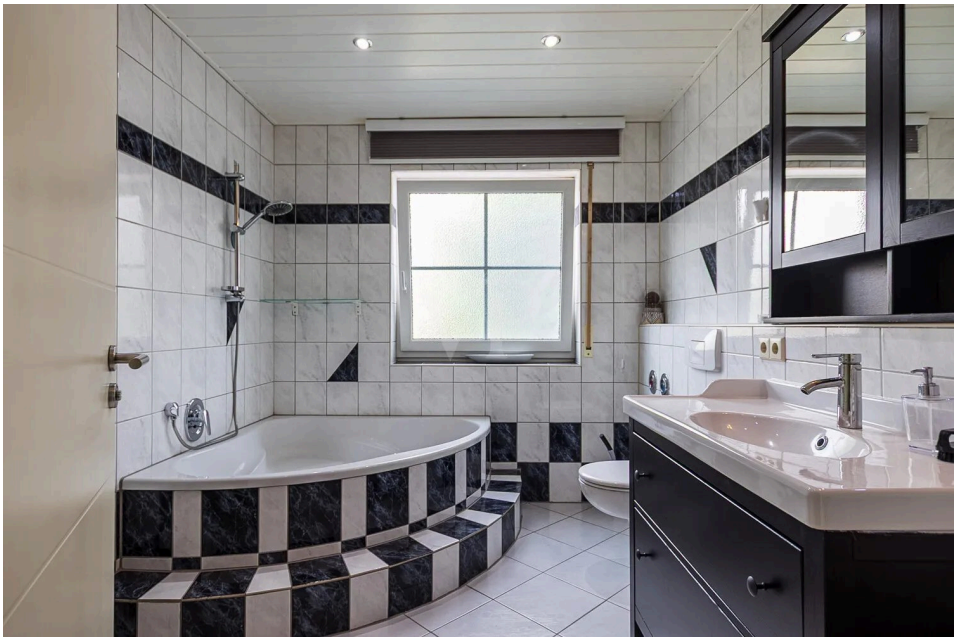
Die Immobilie





Objektnummer: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26204040 - 76676 Graben-Neudorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Milan Vasic

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal
Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0
E-Mail: bruchsal@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com