

Wiesloch: 3 ZKB, 2 Balkone, großer Keller, Frühstück und Abendessen in der Sonne, saniert



69168 Wiesloch

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 118 m²
Kaltmiete: 1.265 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: EUR

Objekt-Nr.: 2466MWBr

Bruder Immobilien e.K.

nicht wohnen-LEBEN



Ihr Ansprechpartner:

Bruder Immobilien e.K.

Herr Ernst-Werner Bruder

E-Mail: info@bruderimmobilien.de

Tel: +49 6227 5449640

Immobilie: 3-FH
Terrassen-/Balkonfläche: ca. 19 m²
Nutzfläche: ca. 20 m²
Etage: 1
Etagenanzahl: 3
Schlafzimmer: 2
Badezimmer: 1
Gäste-WC: Ja
Keller: Ja
Einbauküche: Ja
Objektzustand: Erstbezug nach Sanierung
Baujahr: 1967
Qualität der Ausstattung: gehoben
Letzte Modernisierung/
Sanierung: 2024
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerungsart: Fernwärme
Energieverbrauchskennwert: 166 kWh/m²*a, Effizienzklasse F, Ausweistyp: Bedarf,
Energieträger: Fernwärme, Baujahr der Anlagetechnik: 1967
Bezugsfrei ab: 1.11.2024

Stellplatz: 1
Nebenkosten: 270 EUR
Heizkosten sind in
Nebenkosten enthalten: Ja
Kautions: 3.000 EUR

Wiesloch: 3 ZKB, 2 Balkone, großer Keller, Frühstück und Abendessen in der Sonne, saniert



69168 Wiesloch

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 118 m²
Kaltmiete: 1.265 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: EUR

Objektbeschreibung:

Video link: <https://youtu.be/MtpM8GxkGgs>
OG-Wohnung, ganzes Stockwerk
Wohnzimmer: 28m², Zugang zum Südost-Balkon:
Balkon: 9 m²
Ess-/Schlafzimmer: 18m² Zugang zum Balkon
Schlafzimmer: 20m² Zugang zum
Nordwest- Balkon: 9 m² Nordwest
Küche: 14m² mit Einbauküche, mit Zugang NW-Balkon
Bad: 5 m², Dusche, WC, Fenster (neu)
Gäste-WC
Abstell-Kammer: 2,6m² (Gästezimmer Schwiegermutter)
Diele: 11m²
Keller: 20m²
Waschmaschinen-Keller
Fußböden überwiegend Vinyl und Parkett (neu)
Fernwärme (2019), Fenster: Iso-Kunst (2010), teilweise elektr. Rollläden
Stellplatz: 40Euro

Ausstattung:

Video link: <https://youtu.be/MtpM8GxkGgs>
Die Wohnung ist saniert, das Badezimmer ist neu, die Rollläden teilweise elektrisch.
Wohn- und Esszimmer zusammen haben 46m² und lassen sich durch die breite Flügeltür gut gemeinsam nutzen - aber natürlich könnte man das Esszimmer auch zum zusätzlichen Schlafzimmer umfunktionieren.

Strahlend weiß und frisch gestrichen, ist die Wohnung einfach sehr hell - zudem haben Sie Fenster an allen vier Seiten, durch die das Licht strömt. Von jedem Zimmer aus können Sie auf einen Balkon gehen, im Sommer werden das zusätzliche Zimmer, wobei die Balkone nach NW und SO gehen, dort haben Sie ca. von 14.00 bis Sonnenuntergang die Sonne - und wenn ihnen zu warm wird, wechseln sie auf den anderen Balkon, der dann im Schatten liegt!
Bad und Gäste-WC sind neu, die niedrige Dusche ist ein Genuß - planen Sie deshalb morgens bitte mehr Zeit ein!
Bemerkenswert ist der große Keller (20m²).

Die Eigentümer wohnen nicht im Haus.

Lage:

Video link: <https://youtu.be/MtpM8GxkGgs>
Die Drei-Zimmer-Wohnung liegt im 1. OG eines 3-Familienhauses im östlichen Teil der Stadt in einem Wohngebiet, ca. 500m vom Palatin entfernt. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 4 Gehminuten entfernt; bis zum nächsten Supermarkt sind es 600 m und bis zum Stadtzentrum sind es 700 m. Auch zum Feldrand/Waldrand ist es nicht weit.
Ausgedehnten abendlichen Spaziergängen steht daher nichts im Wege.
Die Große Kreisstadt Wiesloch liegt am Südrand des industriellen Ballungsraumes Rhein-Neckar/Metropolregion Rhein-Neckar, im Dreieck der Städte Mannheim-Heidelberg-Karlsruhe. Wiesloch hat mit seinen Stadtteilen Baiertal und Schatthausen ca. 26.000 Einwohner. Die Weinstadt ist in die reizvolle Umgebung der südlichen Bergstraße und des Kraichgauer Hügellandes eingebettet. Wiesloch hat ein Gymnasium, eine Realschule, eine Förderschule, eine Hauptschule und eine Grund- und



Wiesloch: 3 ZKB, 2 Balkone, großer Keller, Frühstück und Abendessen in der Sonne, saniert



69168 Wiesloch

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 118 m²
Kaltmiete: 1.265 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: EUR

Hauptschule. Ferner gibt es vier Grundschulen. Viele Lokale und Einkaufsmöglichkeiten laden zum Bummeln in der schönen Fußgängerzone ein. Auch das schöne große Freibad und mehrere Fitnesscenter lassen das Herz von Sportlern und Kindern höher schlagen. SAP, Heidelberger Druckmaschinen (HDM) und MLP sind Arbeitgeber in der unmittelbaren Umgebung.

Wiesloch ist über die Autobahnen A 5 Frankfurt-Basel und A 6 Mannheim-Heilbronn sowie die Bundesstraßen B3 und B39 (alle je 5 min) sehr gut erreichbar, Sie können jeden Stau umfahren. Heidelberg, Mannheim und Ludwigshafen sind nur 20 Minuten, Karlsruhe eine halbe Stunde entfernt. Die Nähe zu Heidelberg und Walldorf sowie eine exzellente Infrastruktur sorgen für guten Wohnkomfort.

Am Bahnhof Wiesloch/Walldorf halten viele IC, die nach Stuttgart und Frankfurt fahren; die S-Bahn braucht 10 Min. bis Heidelberg.

www.wiesloch.de/

Sonstiges:

Video link: <https://youtu.be/MtpM8GxkGgs>

Nachteil: nicht behindertengerecht

Vorteil: frisch saniert, 2 Balkone, 46m² Wohn-Esszimmer, ruhig

Bitte keine Anrufe, nur Email mit Anzahl der Personen, die einziehen, Beruf u. ungefähres Netto-Einkommen.

Alle Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers, für die wir keine Haftung übernehmen können.

Bruder Immobilien wurde als erster Makler im Rhein-Neckar-Kreis nach der europäischen Norm DIN EN 15733 zertifiziert, mehrfach vom FOCUS und BELLEVUE ausgezeichnet.



Wiesloch: 3 ZKB, 2 Balkone, großer Keller, Frühstück und Abendessen in der Sonne, saniert



69168 Wiesloch

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 118 m²
Kaltmiete: 1.265 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: EUR



Küche 14m² Wiesloch



Fassade Wiesloch



so könnte es aussehen



Ess-Schlafzimmer 18m²



Wiesloch: 3 ZKB, 2 Balkone, großer Keller, Frühstück und Abendessen in der Sonne, saniert



69168 Wiesloch

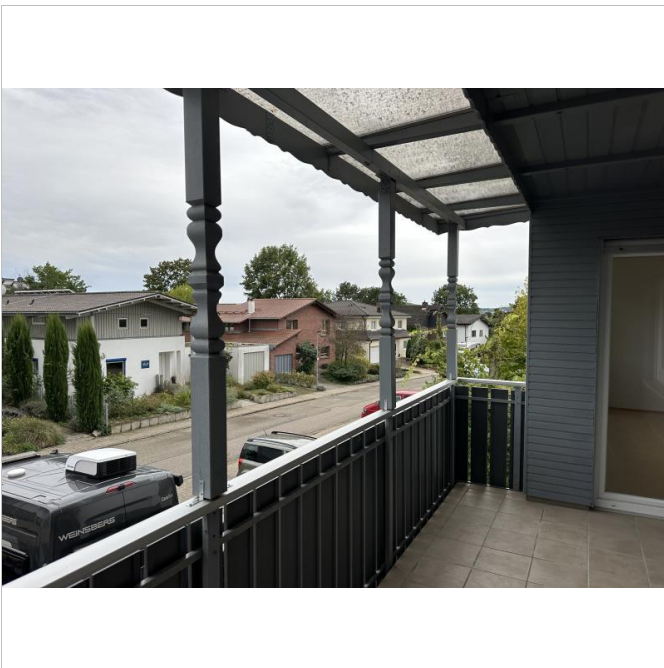
Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 118 m²
Kaltmiete: 1.265 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: EUR



Wohnzimmer 28m² Wiesloch



Zertifizrt. Makler Walldorf



SO-Balkon 9m² Wiesloch



Verantwortlich E.-W. Bruder

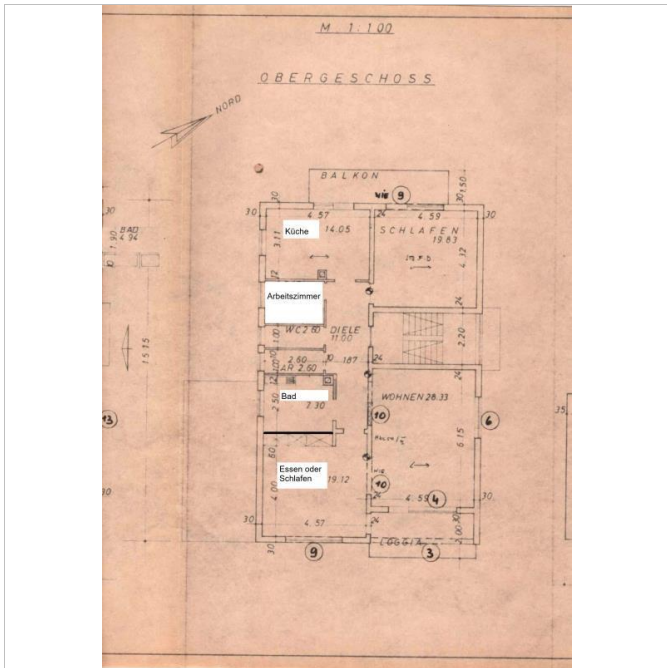


Wiesloch: 3 ZKB, 2 Balkone, großer Keller, Frühstück und Abendessen in der Sonne, saniert

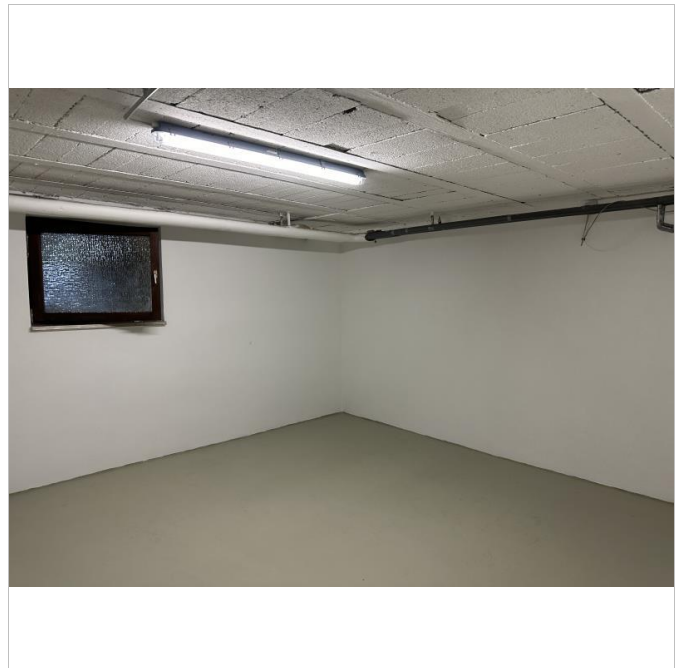


69168 Wiesloch

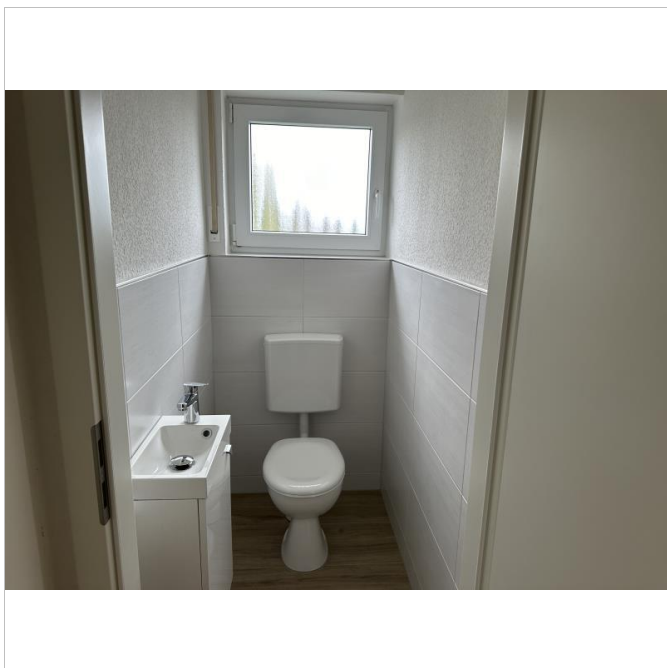
Zimmer: 3
 Wohnfläche: ca. 118 m²
 Kaltmiete: 1.265 EUR (zzgl. Nebenkosten)
 Warmmiete: EUR



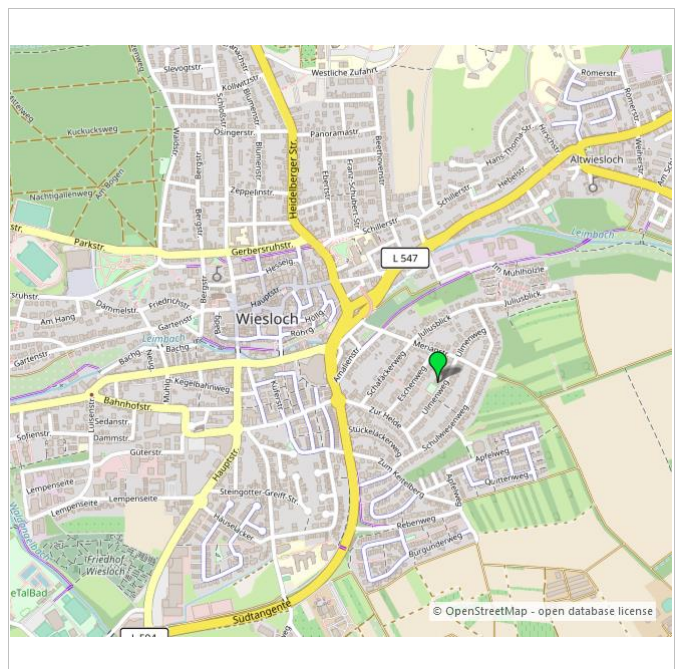
Grundriss



Keller 20m² Wiesloch



Gäste-WC



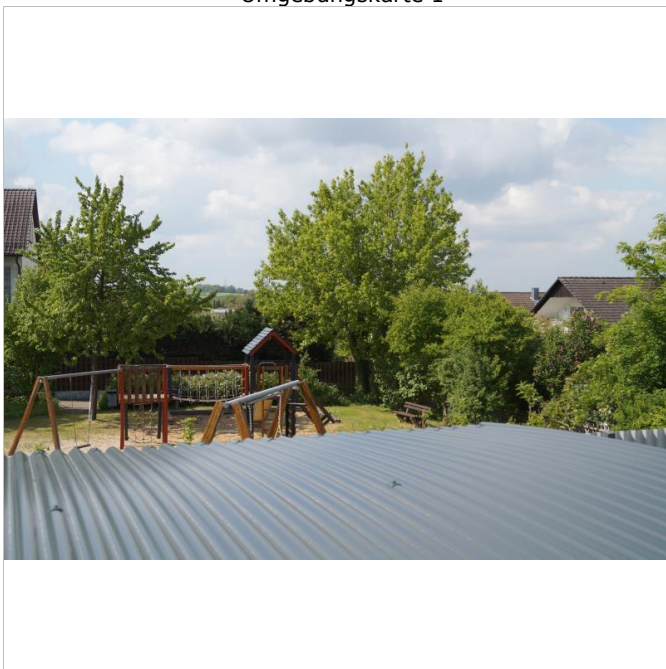
Wiesloch: 3 ZKB, 2 Balkone, großer Keller, Frühstück und Abendessen in der Sonne, saniert



69168 Wiesloch

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 118 m²
Kaltmiete: 1.265 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: EUR

Umgebungskarte 1



Spielplatz neben Haus