

Wiesloch: Maisonette im Zentrum mit 2 Bädern und StPl, max. 2 Pers.



69168 Wiesloch

Zimmer: 2,5
Wohnfläche: ca. 76 m²
Kaltmiete: 820 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: 1.100 EUR

Objekt-Nr.: 2541MWBr

Bruder Immobilien e.K.

nicht wohnen-LEBEN



Ihr Ansprechpartner:

Bruder Immobilien e.K.

Herr Ernst-Werner Bruder w

E-Mail: info@bruderimmobilien.de

Tel: +49 6227 5449640

Immobilie: 11-MFH
Nutzfläche: ca. 8 m²
Etage: 2
Etagenanzahl: 4
Schlafzimmer: 1
Badezimmer: 2
Einbauküche: Ja
Objektzustand: gepflegt
Baujahr: 1997
Qualität der Ausstattung: gehoben
Letzte Modernisierung/
Sanierung: 2021
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerungsart: Gasheizung
Energieverbrauchskennwert: 163 kWh/m²*a,
Effizienzklasse F, Ausweistyp: Verbrauch,
Energieträger: Gas, Baujahr der Anlagetechnik:
1900
Bezugsfrei ab: sofort
Garage/Stellplatzmiete: 30,00 EUR
Anzahl Stellplatz: 1
Nebenkosten: 250 EUR

Heizkosten sind in
Nebenkosten enthalten: Ja
Kautions: 2.000 EUR

Objekt Nr. 2541MWBr

Bruder Immobilien e.K.
Telefon: +49 6227 5449640
Mobil: +49 172 3918136

Wiesloch: Maisonette im Zentrum mit 2 Bädern und StPl, max. 2 Pers.



69168 Wiesloch

Zimmer: 2,5
Wohnfläche: ca. 76 m²
Kaltmiete: 820 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: 1.100 EUR

Objektbeschreibung:

Wohnzimmer: Laminat,
offene Küche mit Einbauküche zur Mitbenutzung
Wintergarten 11m²
Schlafzimmer: oben, Laminat, durchgehend
schräge Wände, Zugang Bad 1,
Speicher/Arbeitszimmer: hinterm Wintergarten
Bad 1 oben: Wanne, WC, Waschbecken, Fenster
Bad 2 unten: Dusche, WC, Waschbecken, Fenster,
Waschmaschine
Diele

Kfz-Stellplatz im Hof

Maximal 2 Personen

Energieverbrauch (durchschnittlich): 158 kWh/
(m²xa) entspricht ca. 15 Liter Öl/m² im Jahr
(Energie für Warmwasser enthalten)

Gas-Zentralheizung, Kabel, Hausmeister,
Treppenhausreinigung, Winterdienst,

Geodaten und Sonnenstand zu jeder Zeit:
<http://www.sonnenverlauf.de>

Ausstattung:

Die Wohnung liegt im 2. OG eines 1996/7
kernsanierten Hauses. Sie geht dabei nicht zur
Hauptstraße, sondern liegt zwischen dem ruhigen
Innenhof, einer Seitenstraße und der
Hauptstraße.
Im Erdgeschoss liegen Gewerbeeinheiten, deren
Nutzer für den
Über das außen angebaute Treppenhaus und
einen externen Laubengang gelangt man in sein
eigenes Reich, von dem aus man einen herrlichen
Blick über die Dächer von Wiesloch hat.

Die Maisonette-Wohnung ist sehr großzügig
geschnitten, die Grundfläche ist dabei wesentlich
größer als die offizielle Wohnfläche. Die
zahlreichen Dachgauben bilden einen Kontrast zu
den gemütlichen Dachschrägen.

Der große Wintergarten dient im Sommer als
Balkon, dank der großen Fensterflächen kann
man aber auch im Winter bei viel Licht dort
sitzen, zumal er eine Heizung hat.
Die offene Küche befindet sich in einer Ecke des
Wohnzimmers, ließe sich aber auch leicht
abtrennen. Vom Wohnzimmer gelangt man über
eine breite Treppe ins oben gelegene
Schlafzimmer, das einen herrlichen Blick über
Wiesloch bietet.

Obwohl im Zentrum gelegen, bekommt man vom
Straßenlärm nur wenig mit, ist aber andererseits
direkt im Leben - alle Einkaufsgelegenheiten und
Vergnügungsmöglichkeiten sind zu Fuß in 3
Minuten zu erreichen

Lage:

Die Zwei-Zimmer-Wohnung liegt im 2 OG eines
Mehrfamilienhauses im Zentrum der Stadt,
Ringstr./Ecke Gerbereistr. Das Palatin ist ca.
300m entfernt, die Sparkasse liegt direkt
gegenüber, die Fußgängerzone beginnt auf der
anderen Straßenseite. Die nächste Bushaltestelle
ist ca. 1 Gehminuten entfernt; bis zum nächsten
Supermarkt sind es 100 m und bis zum
Stadtzentrum sind es 200 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



Wiesloch: Maisonette im Zentrum mit 2 Bädern und StPl, max. 2 Pers.



69168 Wiesloch

Zimmer:	2,5
Wohnfläche:	ca. 76 m ²
Kaltmiete:	820 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete:	1.100 EUR

südlichen Bergstraße und des Kraichgauer Hügellandes eingebettet. Wiesloch hat ein Gymnasium, eine Realschule, eine Förderschule, eine Hauptschule und eine Grund- und 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 höherschlagen. 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/

Alle Angaben zur Immobilie beruhen auf Angaben des Eigentümers, für die wir keine Haftung übernehmen können.

Sonstiges:

Nachteil: kein Fahrstuhl, nur 1 Schlafzimmer

Vorteil: zentral, Grundfläche wesentlich größer als Wohnfläche, zwei Bäder

Bruder Immobilien e.K. wurde als erster Immobilienmakler im Rhein-Neckar-Kreis nach der neuen europäischen DIN EN 15733 zertifiziert. Außerdem wurden wir vom Nachrichtenmagazin FOCUS mit dem Titel „Top Immobilienmakler 2013“ - „2026“ ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift „Bellevue“ 2015 bis 2021, CAPITAL seit 2021



Wiesloch: Maisonette im Zentrum mit 2 Bädern und StPl, max. 2 Pers.



69168 Wiesloch

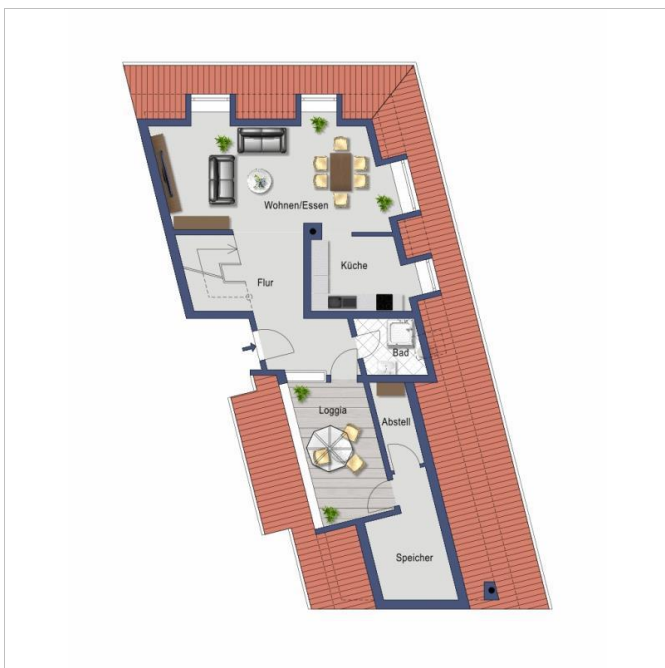
Zimmer: 2,5
Wohnfläche: ca. 76 m²
Kaltmiete: 820 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: 1.100 EUR



Treppe zum Schlafzimmer



Schlafzimmer oben



unten



vom Innenhof aus

Wiesloch: Maisonette im Zentrum mit 2 Bädern und StPl, max. 2 Pers.

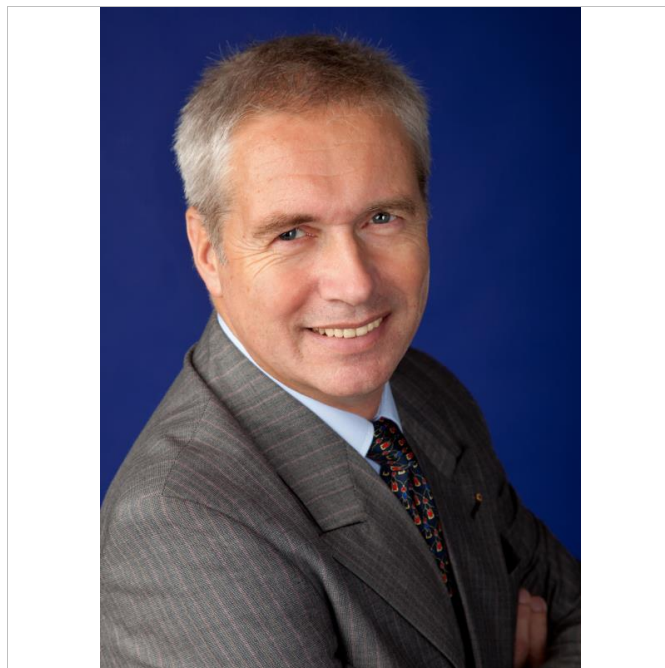


69168 Wiesloch

Zimmer: 2,5
Wohnfläche: ca. 76 m²
Kaltmiete: 820 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: 1.100 EUR



Wintergarten (2)



Verantwortlich E.-W. Bruder



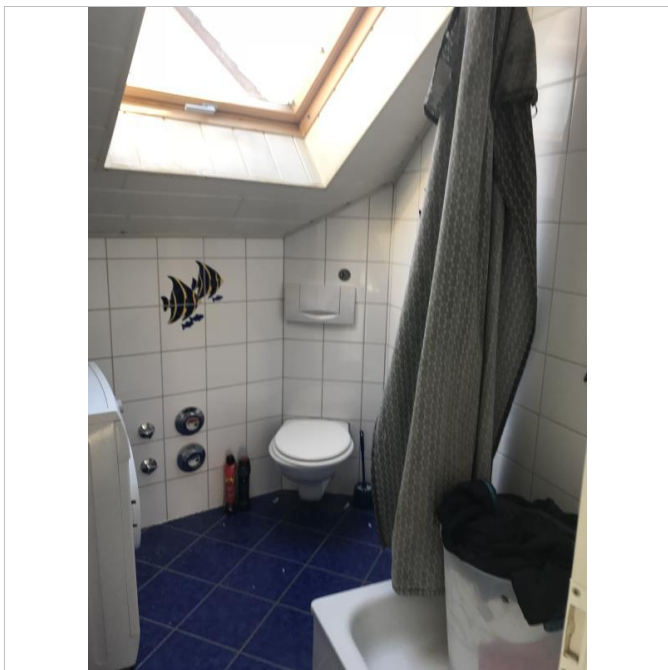
Küche

Wiesloch: Maisonette im Zentrum mit 2 Bädern und StPl, max. 2 Pers.

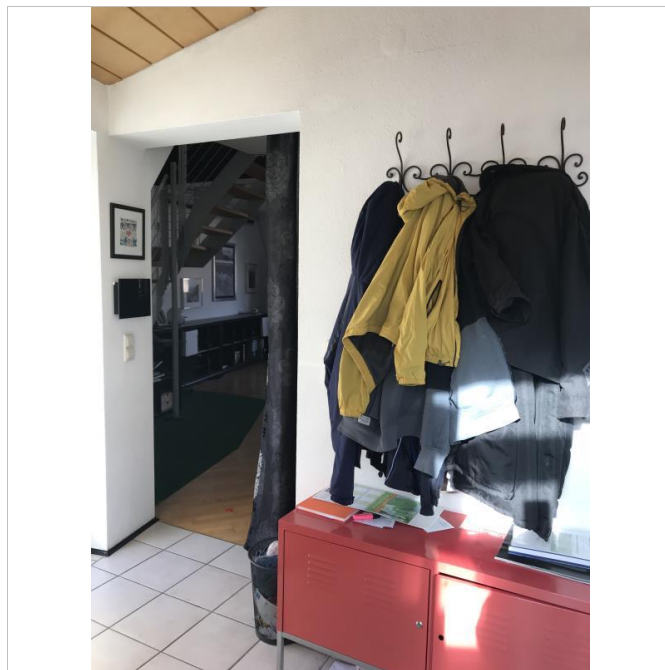


69168 Wiesloch

Zimmer: 2,5
Wohnfläche: ca. 76 m²
Kaltmiete: 820 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: 1.100 EUR



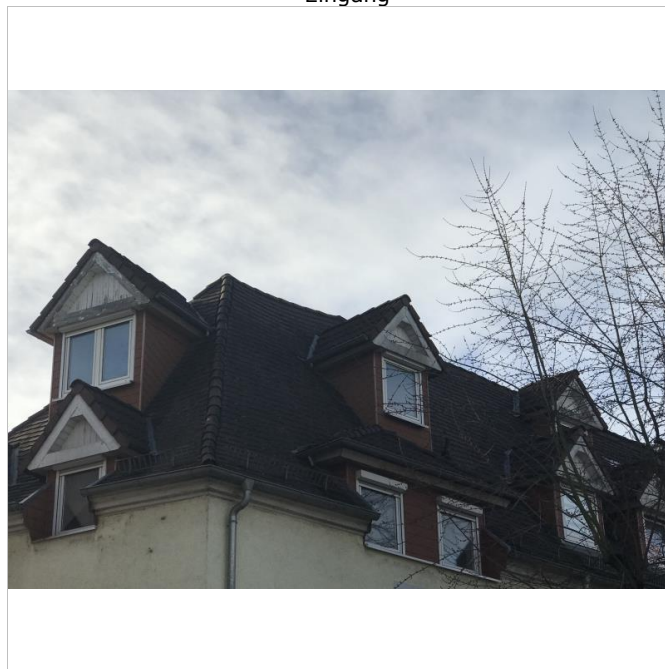
Bad 1



Eingang



Bad 2



Dachgauben



Wiesloch: Maisonette im Zentrum mit 2 Bädern und StPl, max. 2 Pers.



69168 Wiesloch

Zimmer: 2,5
Wohnfläche: ca. 76 m²
Kaltmiete: 820 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: 1.100 EUR



Wohnzimmer Richtung Küche



Umfeld

