

# Nußloch **OPEN HOUSE** 21.3. 16.00-16.30h, Theodor-Heuss-Str. 13, 2 ZKB, Balkon, TG-StPlatz, FREI, keine Käufer-Provision



69226 Nußloch

Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 42 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 155.000 EUR

Objekt-Nr.: 2539KWBr



### Ihr Ansprechpartner:

Bruder Immobilien e.K.  
Herr Ernst-Werner Bruder w  
E-Mail: [info@bruderimmobilien.de](mailto:info@bruderimmobilien.de)  
Tel: +49 6227 5449640

Immobilie:	Mehrfamilienhaus
Grundstückgröße:	ca. 3.178 m <sup>2</sup>
Balkonfläche:	ca. 5 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 2,5 m <sup>2</sup>
Etage:	1
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	renoviert
Baujahr:	1992
Qualität der Ausstattung:	gehoben
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gasheizung
Energieverbrauchskennwert:	159 kWh/m <sup>2</sup> *a, Effizienzklasse E, Ausweistyp: Verbrauch, Energieträger: Gas, Baujahr der Anlagetechnik: 1992
Bezugsfrei ab:	01.04.2026

Haustiere erlaubt:	ja
Anzahl Stellplatz:	1
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Ja



69226 Nußloch

Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 42 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 155.000 EUR

## Objektbeschreibung:

Wohnzimmer: Laminat neu  
Schlafzimmer: Laminat neu  
Küche: Einbau-Küche, Fliesen, Fenster  
Bad: Dusche, WC, Waschbecken, kein Fenster  
Diele:  
Balkon: 5 m<sup>2</sup>, Nordwest  
Keller: 3 m<sup>2</sup>

Miteigentumsanteil: 184/10.000

Hausgeld: 268€, davon 180€ umlagefähig

Inst-Rücklage:

Energieverbrauch (durchschnittlich): 159 kWh/  
(m<sup>2</sup>xa) entspricht ca. 16 Liter Öl/m<sup>2</sup> im Jahr  
(Energie für Warmwasser enthalten), Erdgas, E,

Gas-Zentralheizung, Kabel, DSL-Gebiet,  
Waschküche, Hausmeister,  
Treppenhausreinigung, Winterdienst

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

## Ausstattung:

Die Wohnung liegt im 1. OG eines kleinen modernen Mehrfamilienhauses mit 12 Parteien, 4 auf jeder Ebene.

Renoviert (gestrichen, neue Fußböden), wird auch die Einbauküche Ihr Herz gewinnen. Dabei geht das große Wohnzimmer direkt auf den Balkon hinaus, ein kleiner Erker mit Fenstern sorgt für zusätzliches Licht. Abends legen Sie die Füße hoch und genießen die klare Luft, viel Grünfläche in dieser reinen Anwohnerstrasse ohne Durchgangsverkehr sorgt für eine ruhige Wohnumgebung. Das Schlafzimmer bietet

genügend Stellfläche, und eigener Keller und Tiefgaragenplatz runden das Angebot ab. Auch die Waschmaschine findet hier unten Platz, so daß Sie zusätzlich Platz in der Wohnung haben. Das Dusch-Bad hat zwar kein Fenster, aber eine sehr gute Entlüftung. Der Hausmeisterdienst nimmt ihnen alle lästigen Arbeiten ab und erhöht somit die Lebensqualität. Einige Möbel können übernommen werden. Leicht zu vermieten

## Lage:

Die Zwei-Zimmer-Wohnung liegt im 1. OG eines Mehrfamilienhauses im süd-westlichen Teil der Stadt in der Theodor-Heuss-Strasse. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 3 Gehminuten entfernt; bis zum nächsten REWE sind es 400 m und bis zum Stadtzentrum 800 m. Auch zum Waldrand/Feldrand ist es nicht weit. Ausgedehnten abendlichen Spaziergängen steht daher nichts im Wege. Nußloch liegt ca. 10 km südlich von Heidelberg an der Bergstraße. Hier verschmelzen die vier großen Landschaftseinheiten des Kraichgau, des Odenwaldes, der Rheinebene und der Südlichen Bergstraße zu einem vielgestaltigen, nahezu einmaligen Naturraum. Nußloch hat ca. 10.700 Einwohner und liegt im Rhein-Neckar-Kreis. Das sehr gepflegte Stadtzentrum bietet viele Einkaufsmöglichkeiten, auch mit Supermärkten. In Nußloch gibt es eine Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule sowie eine reine Grundschule. Weiterführende Schulen sind in den benachbarten Orten Wiesloch, Leimen und Sandhausen. Die Gemeinde betreibt eine Bücherei. Für die jüngsten Einwohner gibt es zwei evangelische und zwei römisch-katholische Kindergärten sowie das Kinderhaus Apfelbäumchen.





69226 Nußloch

Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 42 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 155.000 EUR

In Nußloch ist die Winter Holding GmbH & Co. KG ansässig, zu der mehrere Mode-Unternehmen wie Betty Barclay gehören und die weltweit rund 900 Mitarbeiter beschäftigt. Im benachbarten Leimen existiert ein Zementwerk der Firma HeidelbergCement, das sein Material aus dem Steinbruch in Nußloch erhält. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung an die B3 Heidelberg - Leimen - Nußloch - Wiesloch - Bruchsal sowie die A5 (Frankfurt-Karlsruhe) und A6 (Mannheim-Heilbronn) (Entfernung jeweils 5 km), sind umliegende Großstädte wie Frankfurt, Karlsruhe und Stuttgart schnell zu erreichen. Zwischen Leimen, Wiesloch und Heidelberg verkehren Buslinien in diese Nußloch eingebunden ist. Im Nachbarort Sandhausen befindet sich ein Bahnhof mit Anschluss an die S-Bahn Rhein-Neckar.

[www.nussloch.de/](http://www.nussloch.de/)

## Sonstiges:

Nachteil: Bad ohne Fenster  
Vorteil: sehr hell, NW-Balkon, renoviert

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 (1 of 1.000) ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" 2015-2021, CAPITAL seit 2022

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

OPEN HOUSE: Interessenten brauchen sich nicht anzumelden, alle kommen zum selben Zeitpunkt



Nußloch OPEN HOUSE 21.3. 16.00-16.30h, Theodor-Heuss-Str. 13, 2 ZKB, Balk, TG, FREI, keine K-Prov

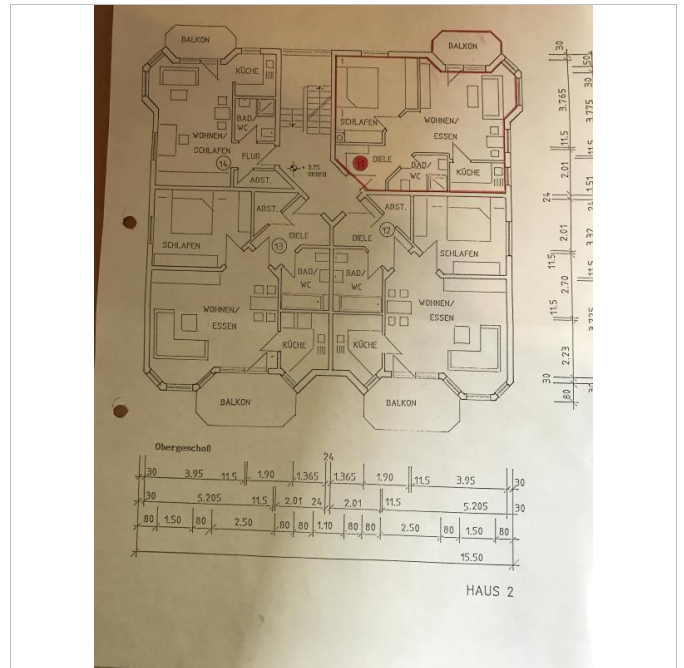


69226 Nußloch

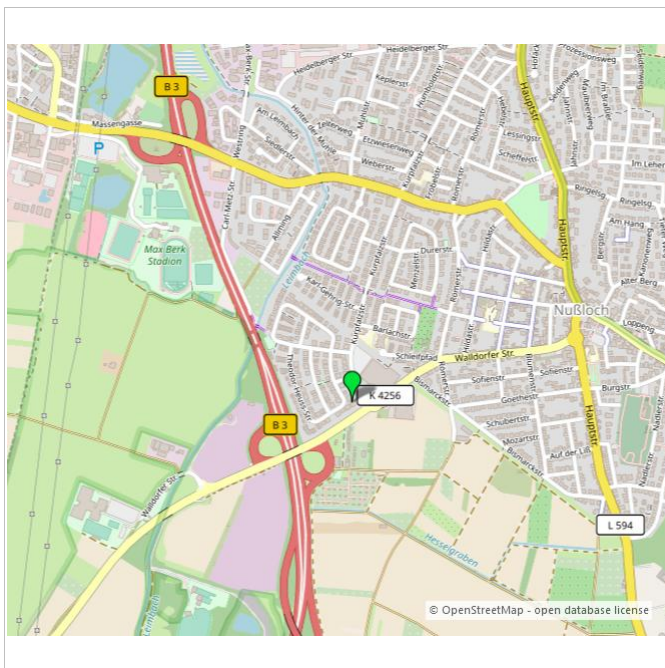
Zimmer: 2  
 Wohnfläche: ca. 42 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 155.000 EUR



Nußloch Fassade



Grundriss



Umgebungskarte 1



Nußloch Wohnzimmer

Nußloch OPEN HOUSE 21.3. 16.00-16.30h, Theodor-Heuss-Str. 13, 2 ZKB, Balk, TG, FREI, keine K-Prov



69226 Nußloch

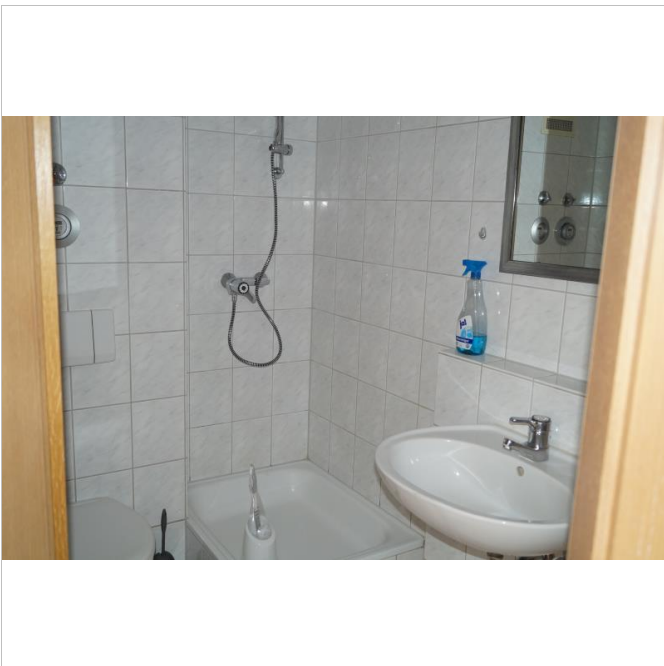
Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 42 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 155.000 EUR



Nußloch Einbauküche



Zertifizrt. Makler Walldorf



Nußloch Duschbad



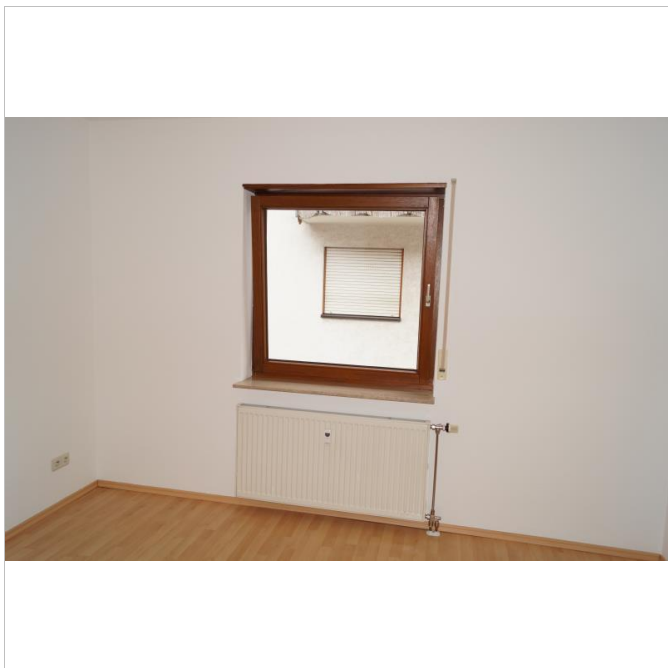
Verantwortlich E.-W. Bruder

Nußloch OPEN HOUSE 21.3. 16.00-16.30h, Theodor-Heuss-Str. 13, 2 ZKB, Balk, TG,  
FREI, keine K-Prov



69226 Nußloch

Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 42 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 155.000 EUR



Schlafzimmer



Eingang