

Neulußheim: Maisonettewohnung, inkl. Tiefgarage, modernes Badezimmer



68809 Neulußheim

Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 126 m²
Kaltmiete: 890 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: EUR

Objekt-Nr.: 2084MWBr



Ihr Ansprechpartner:

Bruder Immobilien e.K.

Herr Ernst-Werner Bruder h

E-Mail: info@bruderimmobilien.de

Tel: +49 6221 5028430

Mobil: +49 172 3918136

Fax:

Immobilie:	MFH
Terrassen-/Balkonfläche:	ca. 4 m ²
Nutzfläche:	ca. 6 m ²
Etage:	3
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	gepflegt
Baujahr:	2001
Qualität der Ausstattung:	gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2015
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gasheizung
Energieverbrauchskennwert:	105 kWh/m ² *a
Anzahl Garage/Stellplatz:	1
Nebenkosten:	240 EUR
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Ja

Objekt Nr. 2084MWBr

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



68809 Neulußheim

Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 126 m²
Kaltmiete: 890 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: EUR

Objektbeschreibung:

Ich liege im 2. OG, niemand tanzt mir auf dem Kopf herum, dafür ist direkt vor meinem Balkon ein künstlerisch gestalteter Kreisel mit Wasserspielen u.ä., Bereits beim Betreten des Treppenhauses spüren Sie das hochwertige Ambiente, das meine Erbauer mir gegönnt haben - und einen Energieausweis habe ich natürlich auch. Hell gefliest, ist das wintergartenähnliche Treppenhaus natürlich sehr hell und stimmt auf die Wohnung ein. Hier dominiert mein großes Wohnzimmer mit ca. 31 m², der anschließende Balkon in SW-Ausrichtung fängt auch die letzte Abendsonne ein. Dabei lädt besonders der unten gelegene künstlerisch gestaltete Kreisel zum Entspannen ein, und dass in einer Spielstraße wenig Kfz-Verkehr ist, leuchtet ein. Die Einbauküche (ca. 10 m²) lässt mit Apothekerschrank und Mikrowelle keine Wünsche offen, und das angrenzende Schlaf-/Arbeitszimmer (15 m²) ist gleichfalls mit Laminat ausgestattet - ein dreieckiges Design-Fenster geht dabei nach Süden. Ein Gäste-WC sowie eine Abstellkammer runden das Stockwerk ab. Über die Wendeltreppe gelangen Sie in mein oberes Geschoß, hier haben wir natürlich einige Dachschrägen mehr, die aber alles sehr gemütlich machen. Alleine die Empore hat fast Zimmergröße, und im Schlafzimmer (ca. 18 m² Grundfläche) können Sie einen großen Kleiderschrank übernehmen; auch das zweite Zimmer mit ca. 12 m² lässt sich vielfältig nutzen. Highlight hier oben ist mein Bad, das nicht nur 2 Waschbecken hat, sondern neben der Dusche auch noch eine Eckbadewanne unter der Schräge - stellen Sie sich das ganze mit Kerzen erleuchtet vor, der Mond scheint durchs Dachfenster Der zugehörige "Kellerraum" mit 16 m² befindet sich im 2. OG, in der Wohnung selbst haben Sie im Kniestock noch zusätzlichen Stauraum. Der Waschkeller befindet sich aber wirklich unten.

Hausmeisterservice und eine Tiefgaragenstellplatz (in Kaltmiete enthalten) runden das ganze Angebot ab.

Ausstattung:

Unten:
Wohn,- Esszimmer: ca. 31 m², Laminat,
Küche: 8 m², Fliesen, incl. Einbauküche,
Schlafzimmer I: 16m², Laminat
Abstellraum: 3m², Laminat,
Treppenraum: 4m², Laminat,
Diele/Flur: 9m², Laminat,
Gäste/WC: 2m², Fliesen,
Balkon: 4 m², Fliesen

Oben:
Galerie: 14 m², Teppichboden,
Schlafzimmer II: 12 m², Teppichboden, incl.
großer moderner Kleiderschrank
Schlafzimmer III: 12m², Teppichboden,
Bad: 11m². Fliesen, 2 Waschbecken, Dusche,
Eckbadewanne, Fenster

Gas-Zentralheizung, Kellerraum, Teppichboden kann durch Laminat ersetzt werden

Lage:

Die Vier-Zimmer-Wohnung liegt im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses in einer ruhigen Straße. Die nächste Bushaltestelle ist ca. drei Gehminuten entfernt; bis zum nächsten Supermarkt sind es ca. 800 m. Das Stadtzentrum mit vielen kleinen „Tante Emma Lädchen“ ist in 300 Metern zu erreichen. Auch zum Waldrand ist es nicht weit, um einen ausgedehnten abendlichen Spaziergang beim Sonnenuntergang zu erleben.



Neulußheim: Maisonettewohnung, inkl. Tiefgarage, modernes Badezimmer



68809 Neulußheim

Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 126 m²
Kaltmiete: 890 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: EUR

Das Städtchen Neulußheim mit seinen 6500 Einwohnern liegt drei Kilometer südlich von Hockenheim, sechs Kilometer westlich von Walldorf (SAP) im Rhein-Neckar-Kreis, 15 km südlich von Mannheim und 40 km von Karlsruhe entfernt. Durch den anliegenden Badesee in Lußheim können Sie sich nach einer harten Arbeitswoche in der Sonne entspannen oder sich im Wasser abkühlen.

Durch die verkehrsgünstige Lage erreichen Sie den Autobahnanschluss A6 Richtung Sinsheim/Viernheim in wenigen Minuten. Auch die Autobahn A5 (bei Walldorf) Richtung Frankfurt/Karlsruhe erreichen Sie in 10 Minuten. Dies ermöglicht Ihnen ein schnelles Erreichen der Städte Karlsruhe (40 km), Mannheim (20 km), Stuttgart sowie Frankfurt. Auch nahe gelegene Orte wie Speyer (ca. 10 km) und Hockenheim (ca. 2 km) sind schnell zu erreichen. Am Neulußheimer Bahnhof hält die S-Bahn, im 30 Minuten Takt, mit guter Verbindung nach Karlsruhe (40 Min.).

www.neulussheim.de/

Sonstiges:

Nachteil: Dachschrägen

Vorteil: modern, TG-Stellplatz

Bedenken Sie bitte, dass der Eigentümer (und wir) aus Ihrer Pünktlichkeit bei der Besichtigung auch auf Ihr Zahlungsverhalten schließt.

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

Für Sie tätig in Heidelberg-Mannheim-Walldorf-Wiesloch-Sinsheim-Heppenheim



Neulußheim: Maisonettewohnung, inkl. Tiefgarage, modernes Badezimmer

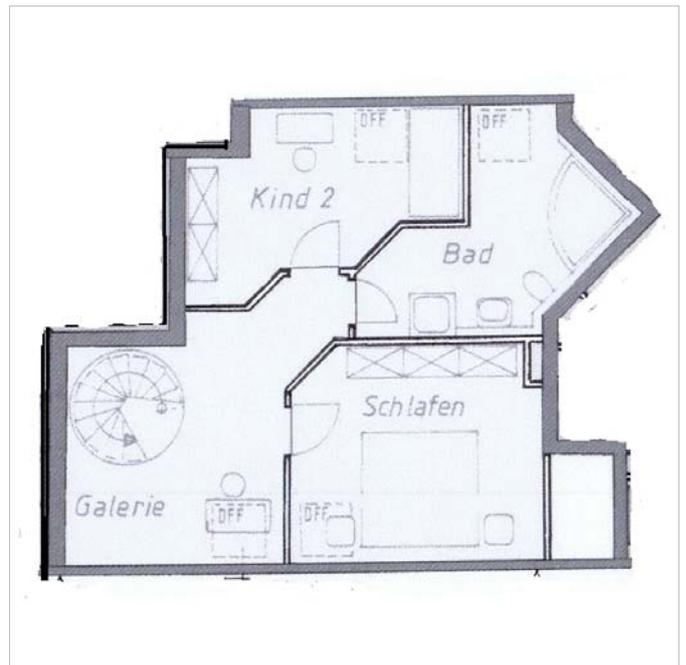


68809 Neulußheim

Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 126 m²
Kaltmiete: 890 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: EUR



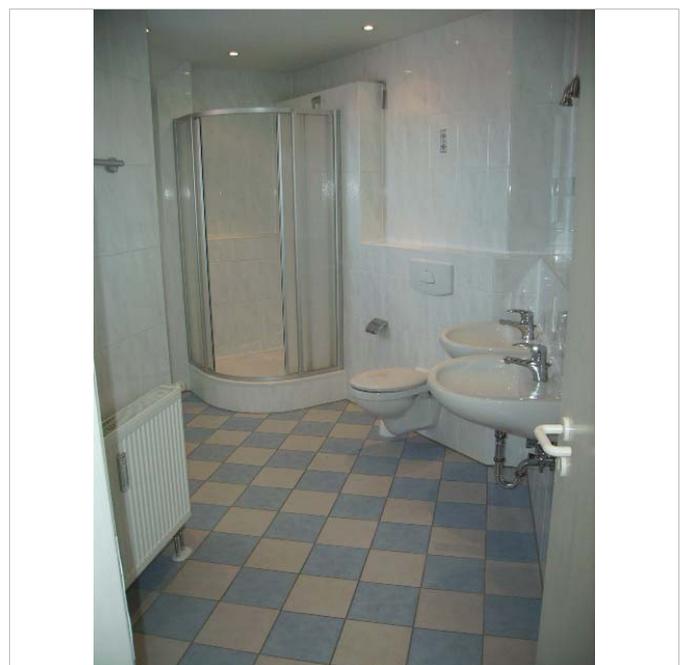
Wohnzimmer



Grundriss 2.Dachgeschoss



Grundriss 1.Dachgeschoss



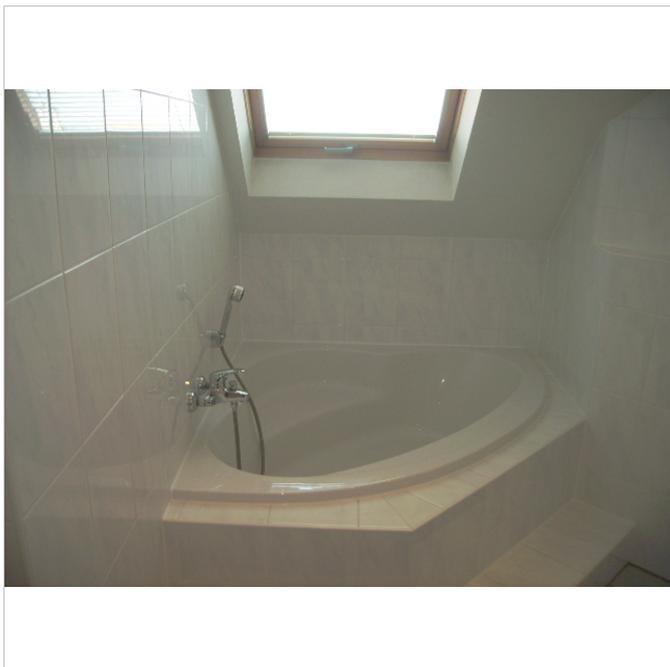
Bad

Neulußheim: Maisonettewohnung, inkl. Tiefgarage, modernes Badezimmer

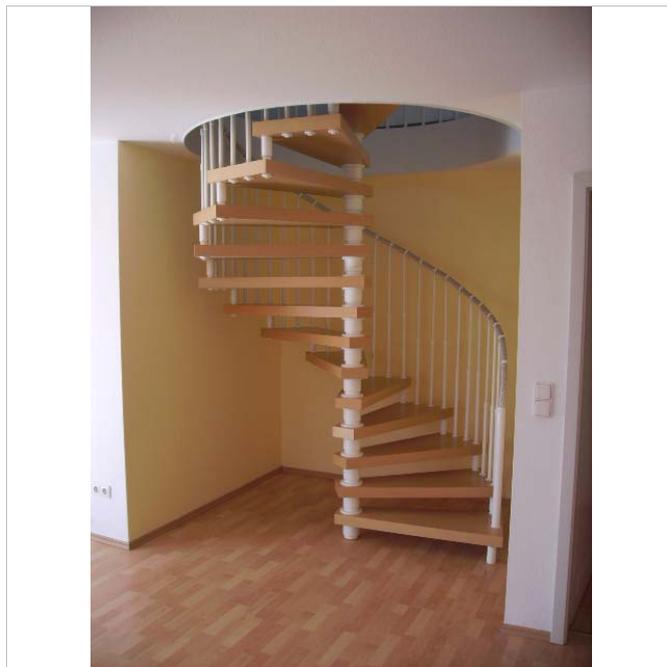


68809 Neulußheim

Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 126 m²
Kaltmiete: 890 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: EUR



Eckwanne



Treppenaufgang



Küche



Schlafzimmer

Neulußheim: Maisonettewohnung, inkl. Tiefgarage, modernes Badezimmer

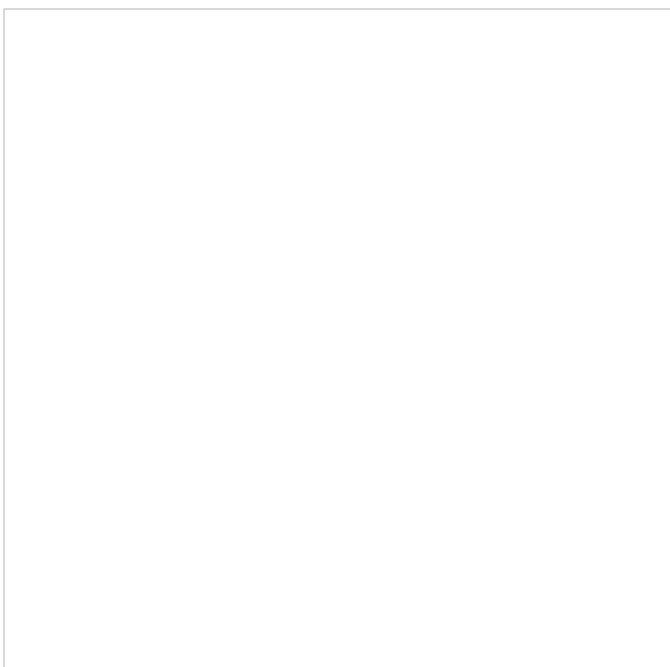


68809 Neulußheim

Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 126 m²
Kaltmiete: 890 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: EUR



Wohnen



Verantwortlich: Fr. Sommer