

# Wiesloch-Malschenberg "Villa Fernblick": Panoramablick auf die Rheinebene



69231 Rauenberg-Malschenberg

Zimmer: 10  
Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.200 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: je nach Verbrauch

Objekt-Nr.: 2104MHBr

**Bruder Immobilien e.K.**  
*nicht wohnen-LEBEN*

**Ihr Ansprechpartner:**  
Bruder Immobilien e.K.  
Herr Ernst-Werner Bruder w  
E-Mail: [info@bruderimmobilien.de](mailto:info@bruderimmobilien.de)  
Tel: +49 6227 5449640  
Mobil: +49 172 3918136  
Fax: +49 6227 5449642

Immobilie:	Villa
Grundstückgröße:	ca. 500 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	6
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	gepflegt
Baujahr:	1970
Qualität der Ausstattung:	normal
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Öl-Zentralheizung
Energieverbrauchskennwert:	214 kWh/m <sup>2</sup> *a,
Bezugsfrei ab:	01.03.2018
Haustiere erlaubt:	ja
Anzahl Garage/Stellplatz:	2
Nebenkosten (Steuer, Vers.):	100€(o.Heizung etc
Kautions:	2.500 EUR

# Wiesloch-Malschenberg "Villa Fernblick": Panoramablick auf die Rheinebene



69231 Rauenberg-Malschenberg

Zimmer: 10  
Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.200 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: EUR

## Objektbeschreibung:

### ERDGESCHOSS:

Schlafzimmer EG: Parkett  
Büro: Parkett  
Wohnzimmer: Parkett  
Esszimmer: Parkett  
Küche: Fliesen, EBK  
Bad: Fliesen, Wanne, Dusche, Waschbecken, Fenster  
WC  
Diele: Fliesen  
Abstellkammer

### OBERGESCHOSS:

Schlafzimmer DG 1: Parkett  
Schlafzimmer DG 2: Parkett  
Schlafzimmer DG 3: Parkett  
Schlafzimmer DG 4: Parkett  
Bad: Fliesen, Wanne, Waschbecken, WC, Fenster

### UNTERGESCHOSS:

Büro 1  
Büro 2  
3 Kellerräume  
Heizraum

- Garage mit Stellplatz davor, Dachboden, Keller, Waschkeller, Garten, Kabelanschluss, SAT-Anlage, Öl-Zentralheizung, Hunde + Katzen erlaubt

In den Nebenkosten enthalten: Grundsteuer, Versicherung  
alle weiteren Nebenkosten rechnen Sie direkt mit dem Versorger ab  
Energieausweis ist beantragt

## Ausstattung:

Die Villa Fernblick liegt fast auf der Hügelspitze und dank der Hanglage blicken Sie bei gutem Wetter bis zur Weinstraße.

Von der Garage kommend, betreten Sie zunächst das mittlere Stockwerk; hier wird sich großenteils das Leben abspielen. Wohn- und Esszimmer sind durch einen breiten Durchgang verbunden, und die dahinter liegende Einbauküche mit allen Geräten bietet kurze Wege. Zusätzlich gibt es hier auch einen kleinen Esstresen fürs kleine Frühstück und die Morgenzeitung. Das Wohnzimmer lässt auch den Einbau eines Kamins zu, der gemütliche Wärme verbreitet.

2 weitere große Zimmer - teilweise mit Balkon - bieten hier reichlich Platz, und ein eigenes Badezimmer auch auf dieser Ebene lässt es Ihnen frei, wo Sie Ihr Schlafzimmer haben wollen.

Über die offene Treppe gleiten Sie nach oben, auch hier haben wir 4 Zimmer mit elegantem Parkett und leichten Dachschrägen, die aber genügend Stellfläche auch für große Schränke lassen, sowie 2 Balkone, von denen aus Ihr Blick in die Ferne schweifen kann.

Schließlich das Gartengeschoss: auch hier zwei große, vollwertige Zimmer mit einer eigenen Terrasse, die zum Garten geht, sowie Kellerräume, Haustechnik und Waschkeller.

Kabelanschluss in mehreren Zimmern, eine SAT-Antenne ist vorhanden. Der Garten hat eine mittlere Hanglage.

## Lage:

Die Villa liegt fast am höchsten Punkt des Ortes. Der Blick über den ganzen Ort und die Weinberge von den 6 Terrassen/Balkone aus ist unbeschreiblich.

Malschenberg ist ein Ortsteil der Stadt Rauenberg, ca. 1 km von Rauenberg entfernt.



# Wiesloch-Malschenberg "Villa Fernblick": Panoramablick auf die Rheinebene



69231 Rauenberg-Malschenberg

Zimmer: 10  
Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.200 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: EUR

Rauenberg ist eine Stadt im Rhein-Neckar-Kreis innerhalb des Regierungsbezirks Karlsruhe. Rauenberg hat zusammen mit seinen Stadtteilen Rotenberg und Malschenberg knapp 8000 Einwohner. Rauenberg ist eine der größten Weinbaugemeinden Nordbadens. Die Lagen gehören zum Weinbaugebiet Baden. Die Stadt verfügt über einen Kindergarten und eine Grund- und Hauptschule. Weiterführende sowie berufsbildende Schulen befinden sich im Nachbarort Wiesloch. Ein sehr großes Nahversorgungszentrum macht die Stadt autark. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Einzelhändler, Supermärkte, ein Reisebüro und einen Baumarkt. Die Stadt Rauenberg liegt südlich der Autobahn A 6, ca. 20 km südlich von Heidelberg. Der Autobahnanschluss A 6 Wiesloch-Rauenberg ist ca. 1 km entfernt, A 5 Walldorf ca. 6 km.. Außerdem liegt die Stadt an der Bundesstraße 39 und 3. Diese ermöglichen ein schnelles Erreichen der Orte Speyer, Wiesloch und Heilbronn. Ein guter Schnellbahnanschluss ermöglicht auch ein schnelles Fortkommen mit der S-Bahn (Wiesloch-Heidelberg 12 min, Wiesloch-Bruchsal 15 min).

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

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

## Sonstiges:

Nachteil: kleiner Ort

Vorteil: 6 Schlafzimmer, 2 Bäder mit Fenster, Einbauküche

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“, „2015“, „2016“ und 2017 ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift „Bellevue“ 2015-18



# Wiesloch-Malschenberg "Villa Fernblick": Panoramablick auf die Rheinebene



69231 Rauenberg-Malschenberg

Zimmer: 10  
Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.200 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: EUR



Titel\_Blick Balkon



Küche



Grundriss EG 3D



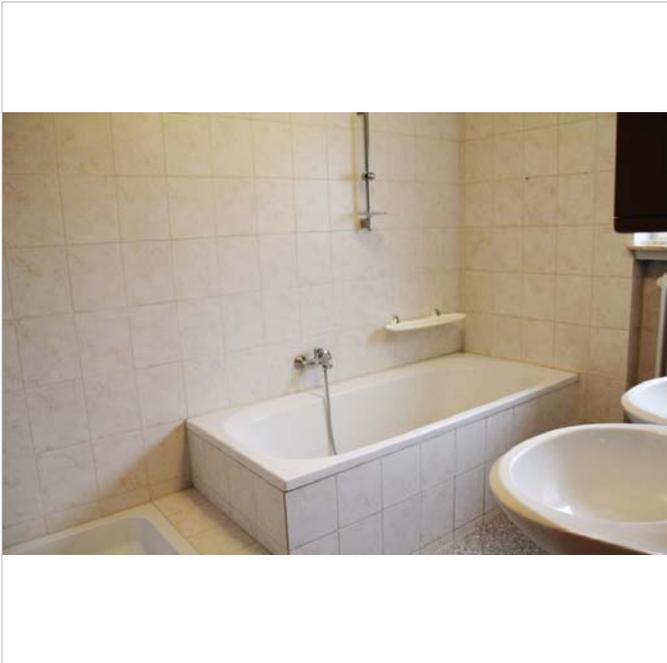
Wohnzimmer

# Wiesloch-Malschenberg "Villa Fernblick": Panoramablick auf die Rheinebene



69231 Rauenberg-Malschenberg

Zimmer: 10  
Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.200 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: EUR



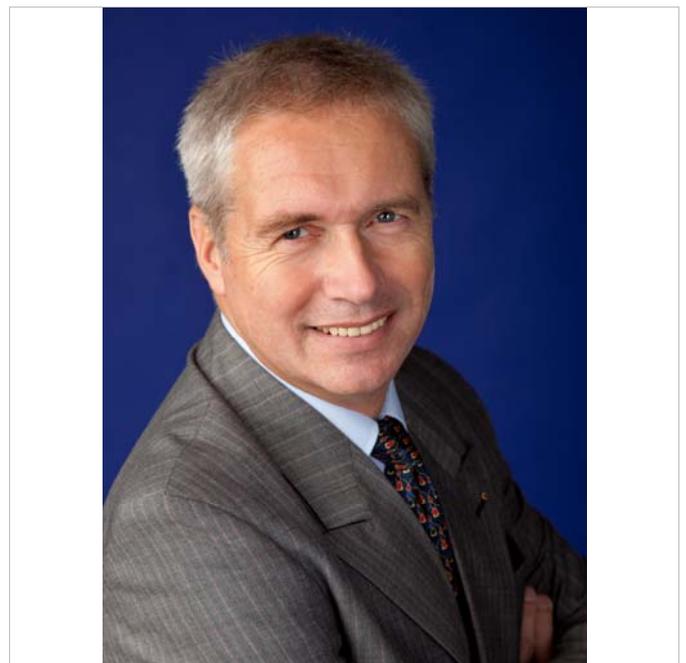
Bad\_EG



Zertifiziert nach DIN EN 15733



Schlafrum\_EG



Verantwortlich Ernst-Werner Bruder



# Wiesloch-Malschenberg "Villa Fernblick": Panoramablick auf die Rheinebene



69231 Rauenberg-Malschenberg

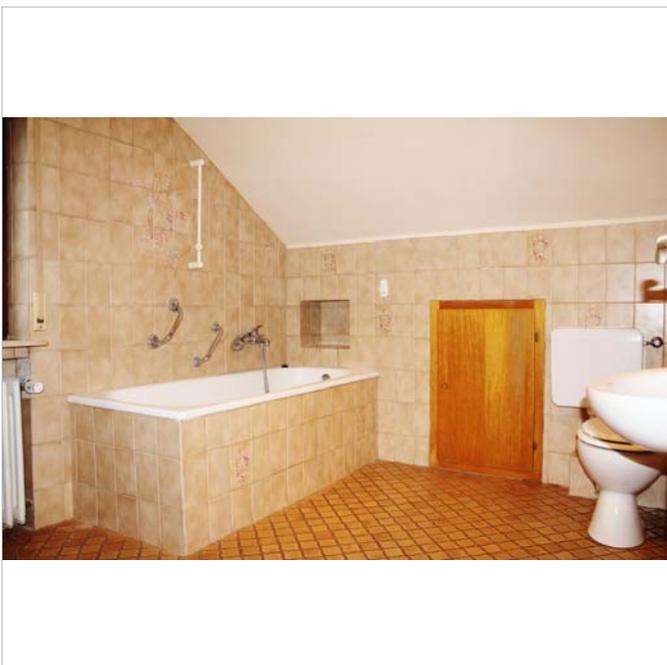
Zimmer: 10  
Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.200 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: EUR



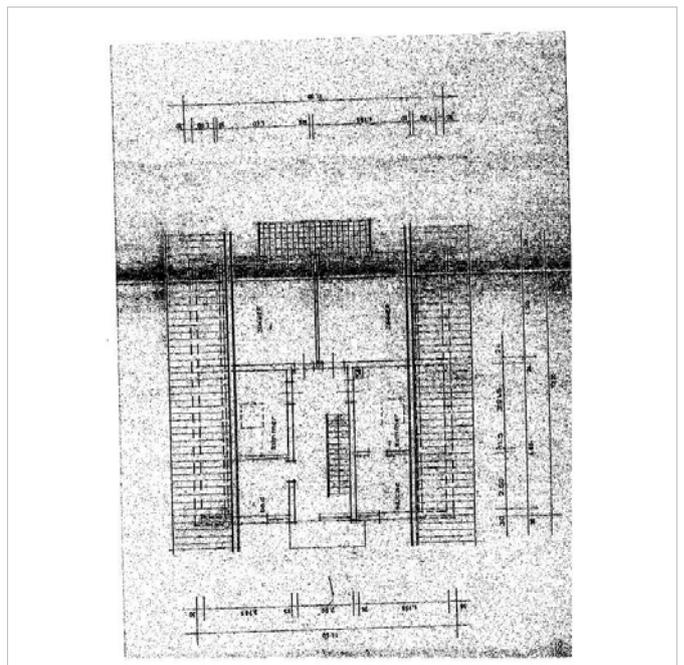
Schlafraum\_DG



Brunnen\_Vorgarten



Bad\_DG



Grundriss Obergeschoss

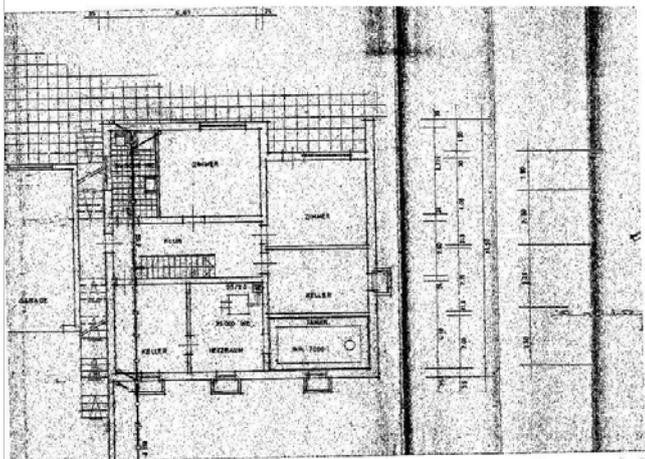


# Wiesloch-Malschenberg "Villa Fernblick": Panoramablick auf die Rheinebene

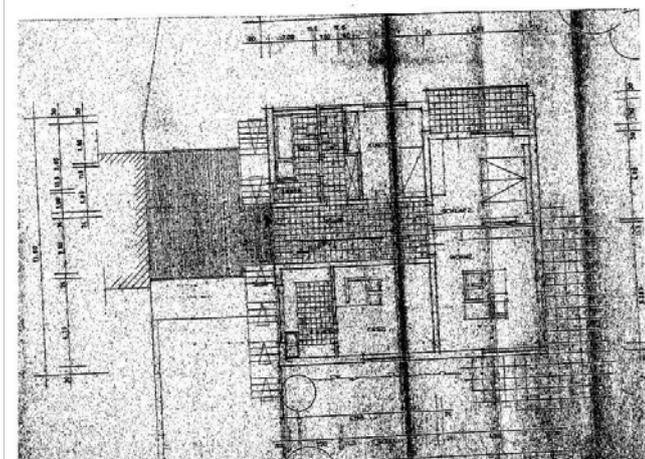


69231 Rauenberg-Malschenberg

Zimmer: 10  
Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.200 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: EUR



Grundriss Gartengesch



Grundriss EG



# Wiesloch-Malschenberg "Villa Fernblick": Panoramablick auf die Rheinebene



69231 Rauenberg-Malschenberg

Zimmer: 10  
Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.200 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: EUR