

# Wiesloch, moderne 2 ZKB mit großem WZ mit Küche zum Träumen, fast den GANZEN Tag Sonne



69168 Wiesloch

Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 52 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 515 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: 645 EUR

Objekt-Nr.: 2195MWBr

**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: 7-FH  
Nutzfläche: ca. 8 m<sup>2</sup>  
Etage: 0  
Etagenanzahl: 3  
Schlafzimmer: 1  
Badezimmer: 1  
Einbauküche: Ja  
Objektzustand: vollständig renoviert  
Baujahr: 1968  
Qualität der Ausstattung: gehoben  
Letzte Modernisierung/  
Sanierung: 2019  
Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerungsart: Ölheizung  
Energieverbrauchskennwert: 163 kWh/m<sup>2</sup>\*a,  
Effizienzklasse, Ausweistyp: Verbrauch,  
Energieträger: Öl, Baujahr der Anlagentechnik:  
1968  
Bezugsfrei ab: 01.01.2020  
Garage/Stellplatzmiete: 30,00 EUR  
Anzahl Garage/Stellplatz: 1  
Nebenkosten: 100 EUR

Objekt Nr. 2195MWBr

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

# Wiesloch, moderne 2 ZKB mit großem WZ mit Küche zum Träumen, fast den GANZEN Tag Sonne



69168 Wiesloch

Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 52 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 515 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: 645 EUR

## Objektbeschreibung:

Wohnzimmer mit Essecke und Küche: 35 m<sup>2</sup>, Laminat,  
Schlafzimmer: 9,5 m<sup>2</sup>, Laminat  
Küche: Einbauküche kann vom jetzigen Mieter übernommen werden 1.550€, 3 Jahre alt, komplett mit Geräten  
Bad: Dusche, WC, Waschbecken, deckenhoch gefliest, kein Fenster  
Diele

Dachboden ca. 6m<sup>2</sup>

Energieverbrauch (durchschnittlich): 163 kWh/ (m<sup>2</sup>xa) entspricht ca. 16 Liter Öl/m<sup>2</sup> im Jahr (Energie für Warmwasser enthalten), Verbrauchsausweis

Öl-Zentralheizung 1968, Kabel, Treppenhausreinigung u. Winterdienst im Wechsel, Stellplatz (30- €),

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

## Ausstattung:

Das Dachgeschoß wurde erst 2012 ausgebaut, die Wohnung ist also fast neu.

Den ganzen Tag werden Sie von der Sonne umschmeichelt: morgens werden Sie im Schlafzimmer von ihr geweckt, und abends sitzen Sie am französischen Balkon, die Füße hochgelegt aufs Geländer, und schlürfen einen Caipirinha in der Abendsonne mit den letzten Strahlen!!

Die helle Wohnung, mit Fenstern an 3 Seiten, gewinnt sofort Ihr Herz. Zur ruhigen Strasse hin liegt das Schlafzimmer, nach hinten raus zum Garten (Westen) das große Wohnzimmer. Die

Einbauküche, 3 Jahre alt, könnte vom jetzigen Mieter für 1.550€ übernommen werden, der Preis ist also überschaubar.

Platz für die Waschmaschine ist im Bad, und Ihr eigener Dachboden (mit Klappertreppe) dient als Stauraum.

Die Grundfläche der Wohnung ist natürlich erheblich größer als die offizielle Wohnfläche, da die Dachschrägen abgezogen wurden.

Die Wohnung ist perfekt für maximal 2 Personen

## Lage:

Die Zwei-Zimmer-Wohnung liegt im Dachgeschoß eines 7-Familienhauses im westlichen Teil der Stadt und wurde erst 2012 ausgebaut. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 4 Gehminuten entfernt; bis zum nächsten Supermarkt sind es 800 m und bis zum Stadtzentrum sind es 2 km. 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 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, moderne 2 ZKB mit großem WZ mit Küche zum Träumen, fast den GANZEN Tag Sonne



69168 Wiesloch

Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 52 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 515 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: 645 EUR

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/](http://www.wiesloch.de/)

### Sonstiges:

Nachteil: nur 2 Zimmer

Vorteil: große Räume, hell, modern

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, moderne 2 ZKB mit großem WZ mit Küche zum Träumen, fast den GANZEN Tag Sonne

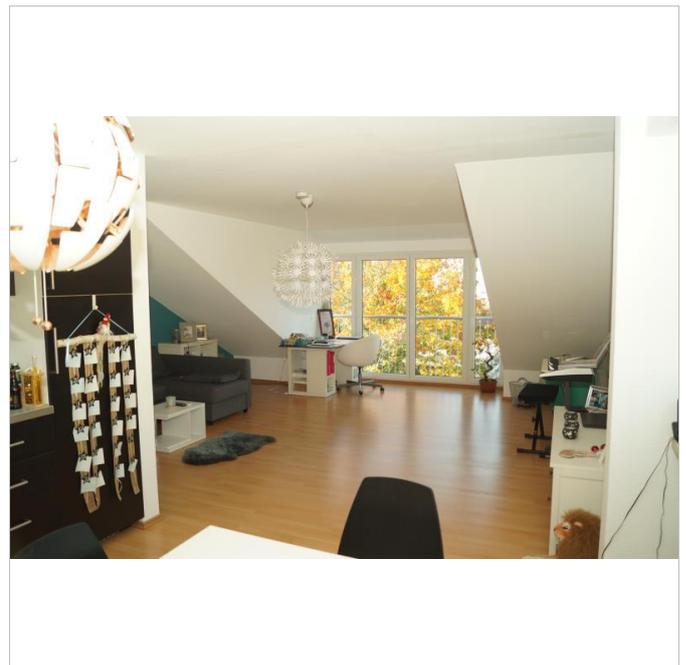


69168 Wiesloch

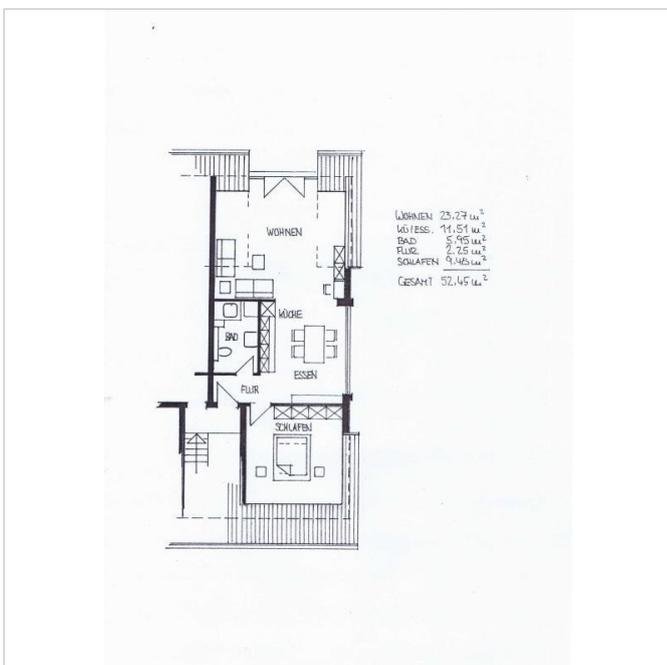
Zimmer: 2  
 Wohnfläche: ca. 52 m<sup>2</sup>  
 Kaltmiete: 515 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
 Warmmiete: 645 EUR



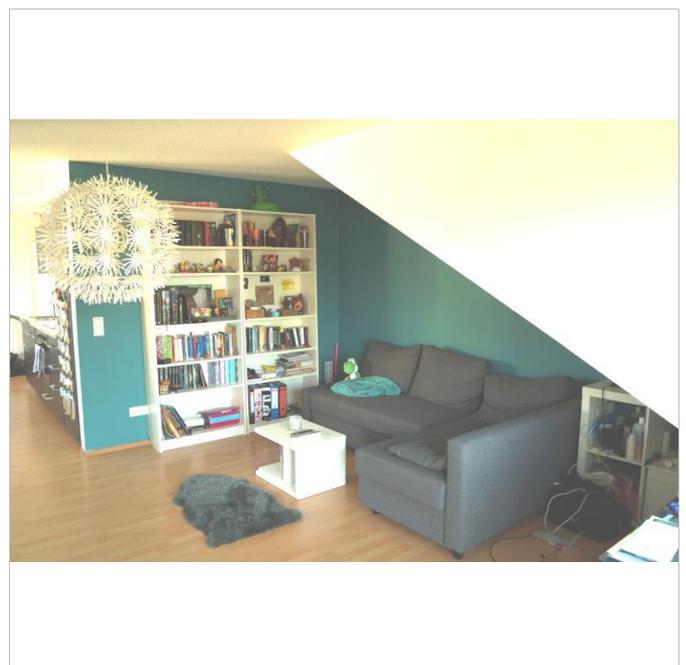
Fassade mit Stellplatz



Wohnzimmer mit franz. Balkon



Grundriss DG re



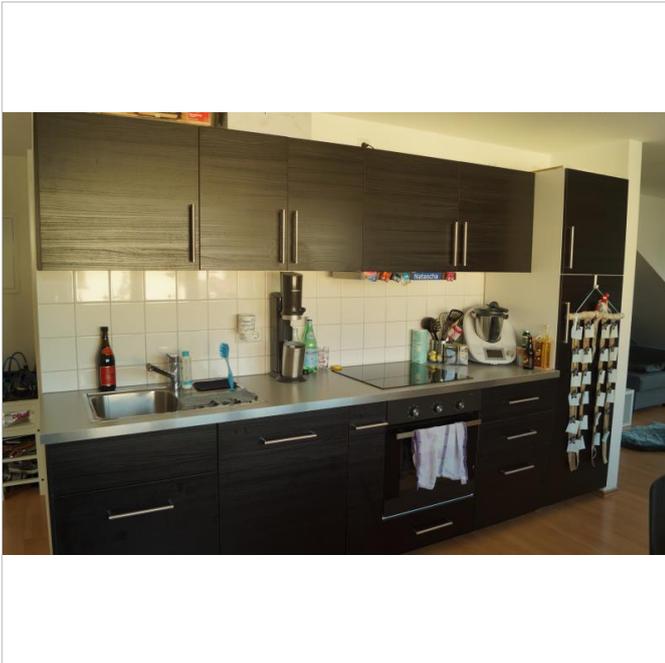
WZ Lesecke

Wiesloch, moderne 2 ZKB mit großem WZ mit Küche zum Träumen, fast den GANZEN Tag Sonne



69168 Wiesloch

Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 52 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 515 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: 645 EUR



Einbauküche 1.550€



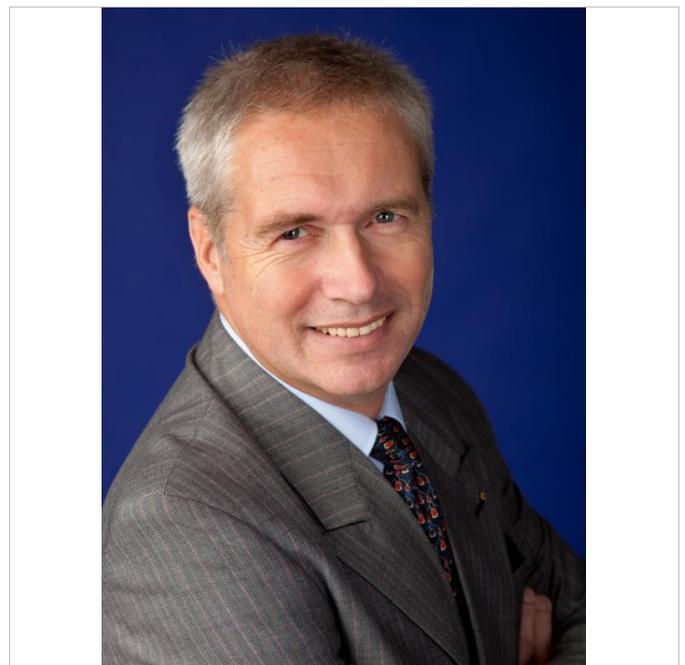
Zertifizrt. Makler Walldorf

Ohne Makler wäre diese Immobilie nicht auf dem Markt, weil

## Privatangebote

meist unter der Hand ohne Anzeige weggehen. Wenn Sie nicht am Ort wohnen, haben Sie dann keine Chance ohne Makler!!

Ohne Makler kein Markt



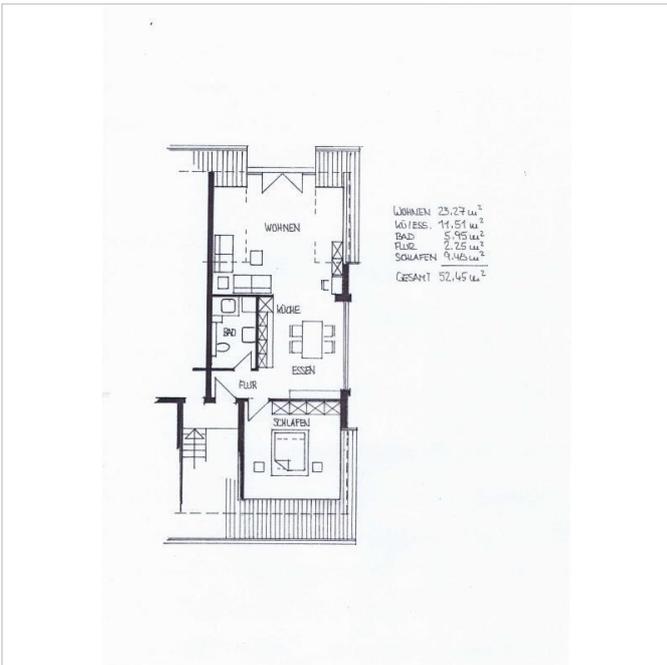
Verantwortlich E.-W. Bruder

# Wiesloch, moderne 2 ZKB mit großem WZ mit Küche zum Träumen, fast den GANZEN Tag Sonne

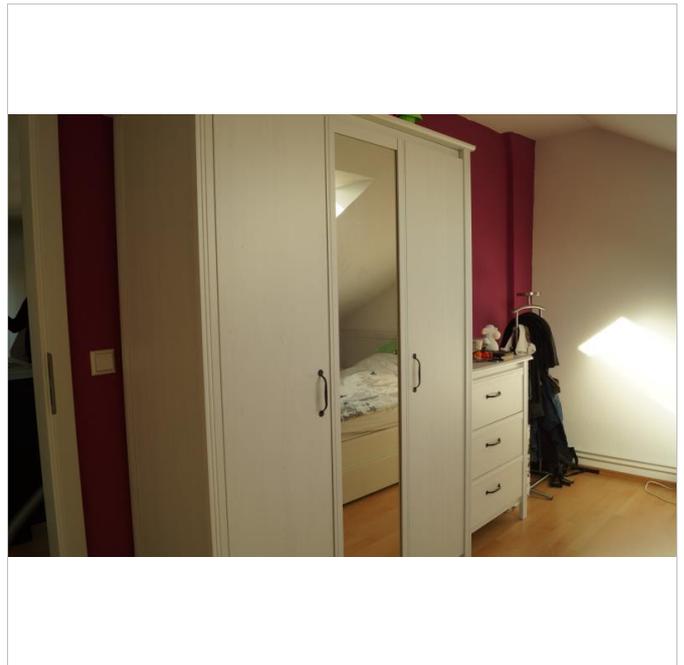


69168 Wiesloch

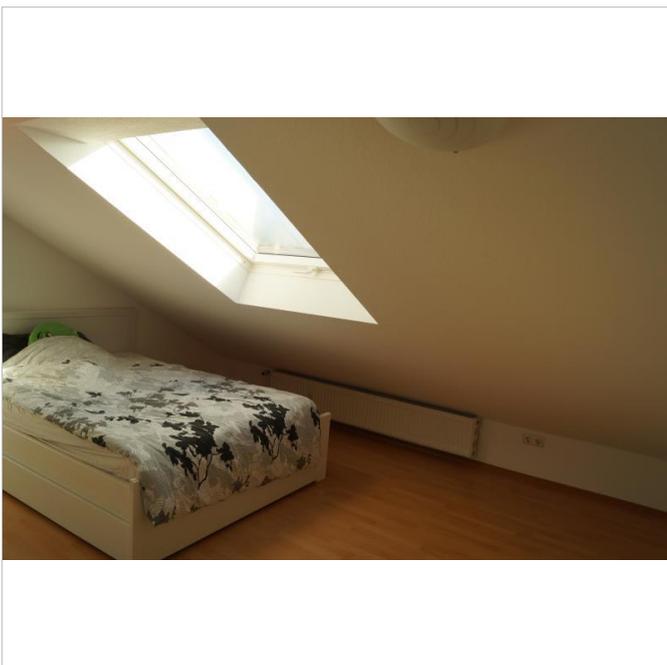
Zimmer: 2  
 Wohnfläche: ca. 52 m<sup>2</sup>  
 Kaltmiete: 515 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
 Warmmiete: 645 EUR



Grundriss DG re



Schlafzimmer Kleiderschrank



Schlafzimmer mit Bett



Linienetzplan\_Bahn HD

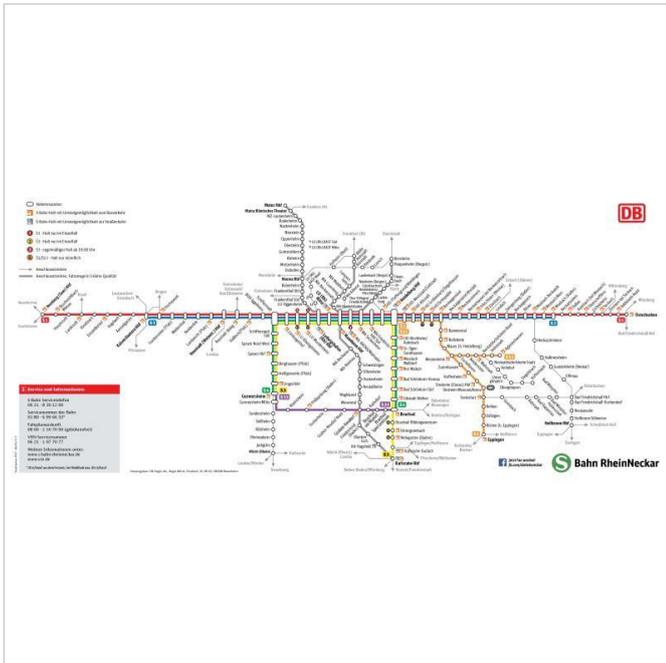


# Wiesloch, moderne 2 ZKB mit großem WZ mit Küche zum Träumen, fast den GANZEN Tag Sonne



69168 Wiesloch

Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 52 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 515 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: 645 EUR



S-Bahn-Plan DB mit WA

