

# Wiesloch, modernisierte 2 ZKB mit großen Zimmern und Balkon zum Träumen, den GANZEN Tag Sonne



69168 Wiesloch

Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 68 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 646 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: EUR

Objekt-Nr.: 2182MWBr

**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  
Balkonfläche: ca. 7 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: ca. 6 m<sup>2</sup>  
Etage: Hoch-Parterre

Ges. Etagenanzahl: 3  
Schlafzimmer: 1  
Badezimmer: 1  
Keller: Ja  
Einbauküche: Ja, kann  
übernommen werden  
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

Nebenkosten: 220 EUR  
Heizkosten sind in  
Nebenkosten enthalten: Ja  
Kautions: 1.400 EUR

# Wiesloch, modernisierte 2 ZKB mit großen Zimmern und Balkon zum Träumen, den GANZEN Tag Sonne



69168 Wiesloch

Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 68 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 646 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: EUR

## Objektbeschreibung:

Wohnzimmer: 24 m<sup>2</sup>, Laminat, Zugang zum Balkon: 7m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer: 19 m<sup>2</sup>  
Küche: Einbauküche kann vom jetzigen Mieter übernommen werden  
Bad: Wanne, WC, Waschbecken, deckenhoch gefliest, Fenster Diele  
Abstellkammer  
Keller: 6 m<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, Waschküche, Treppenhausreinigung u. Winterdienst im Wechsel, Stellplatz (30- €),

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

## Ausstattung:

Den ganzen Tag werden Sie von der Sonne umschmeichelt: morgens werden Sie im Schlafzimmer von ihr geweckt, um die Mittagszeit erhellt sie Badezimmer und Küche, und abends sitzen Sie auf dem Balkon, die Füße hochgelegt aufs Geländer, und schlürfen einen Caipirinha in der Abendsonne mit den letzten Strahlen!! Die helle Wohnung, teilweise mit Glastüren, empfängt Sie mit leuchtenden Fliesen im Flur - von hier gehen alle Räume ab. Zur ruhigen Straße hin liegt das Schlafzimmer, nach hinten raus zum Garten (Westen) das große Wohnzimmer. Der Kleiderschrank könnte vom

jetzigen Mieter übernommen werden, ebenso die Küche, der Preis ist überschaubar. Vom Wohnzimmer aus kommen Sie direkt auf den Balkon und genießen hier die Sonne, allerdings von einigen Bäumen gedämpft - also das perfekte Mikro-Klima. Bad und Küche wurden vor einigen Jahren komplett saniert. Zu den hellen Fliesen im Zentralbereich kontrastiert angenehm der dunkle Laminatboden. Platz für die Waschmaschine ist im Abstellraum gegenüber der Küche..

## Lage:

Die Zwei-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss eines 7-Familienhauses im westlichen Teil der Stadt. Die nächste Bushaltestelle ist ca. Gehminuten entfernt; bis zum nächsten Supermarkt sind es m und bis zum Stadtzentrum sind es 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 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, modernisierte 2 ZKB mit großen Zimmern und Balkon zum Träumen, den GANZEN Tag Sonne



69168 Wiesloch

Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 68 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 646 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: 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, modernisierte 2 ZKB mit großen Zimmern und Balkon zum Träumen, den GANZEN Tag Sonne

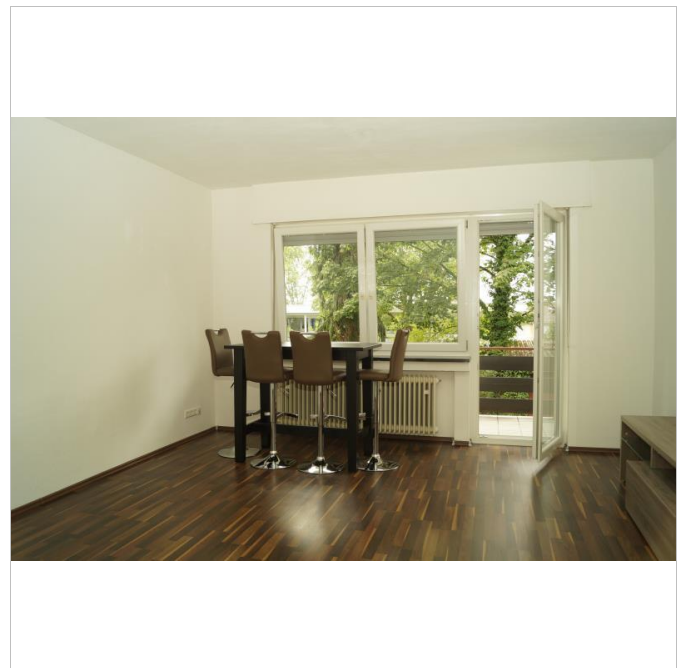


69168 Wiesloch

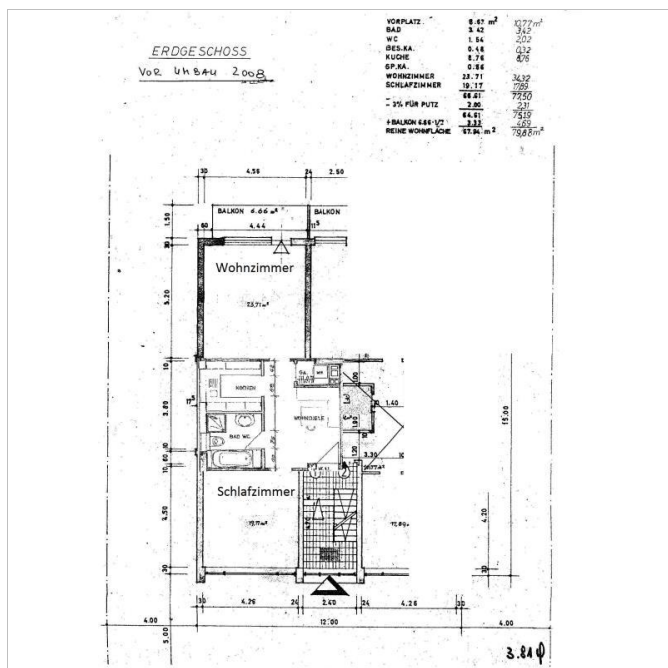
Zimmer: 2  
 Wohnfläche: ca. 68 m<sup>2</sup>  
 Kaltmiete: 646 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
 Warmmiete: EUR



Fassade mit Stellplatz



Wohnzimmer zum Balkon



Grundriss



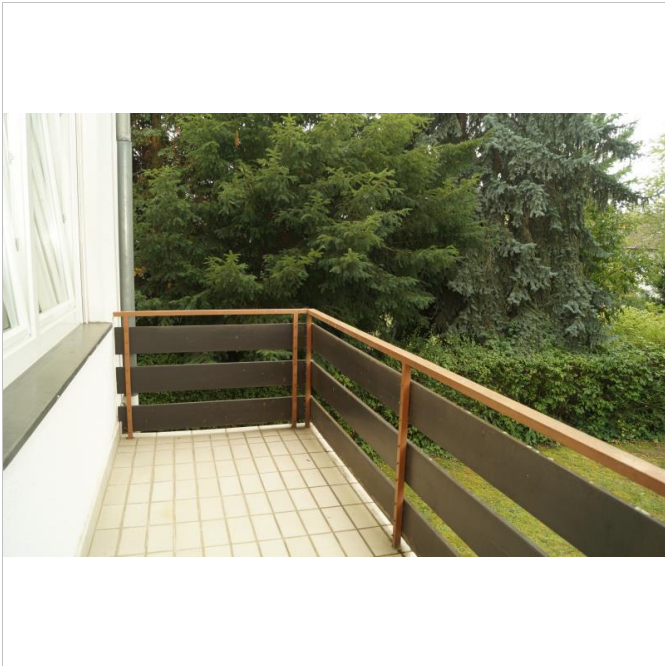
Kleiderschrank, Übernahme mögl

# Wiesloch, modernisierte 2 ZKB mit großen Zimmern und Balkon zum Träumen, den GANZEN Tag Sonne



69168 Wiesloch

Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 68 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 646 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: EUR



Balkon Wiesloch



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



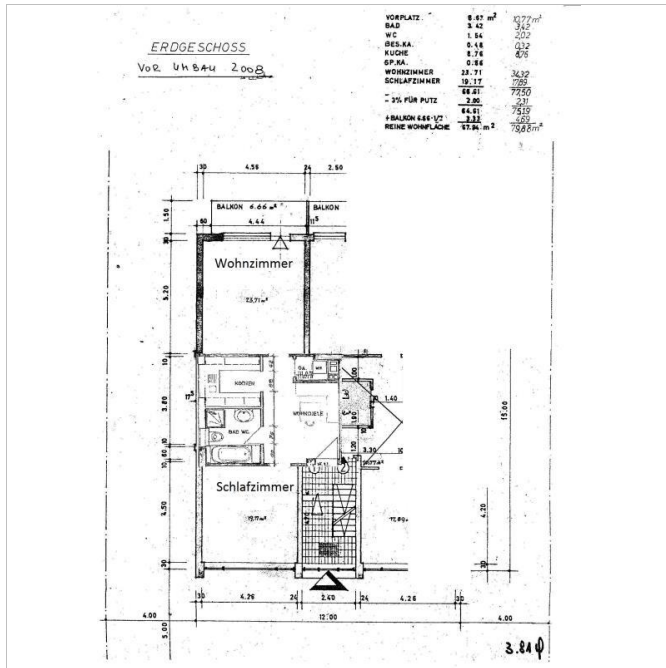
Verantwortlich E.-W. Bruder

# Wiesloch, modernisierte 2 ZKB mit großen Zimmern und Balkon zum Träumen, den GANZEN Tag Sonne



69168 Wiesloch

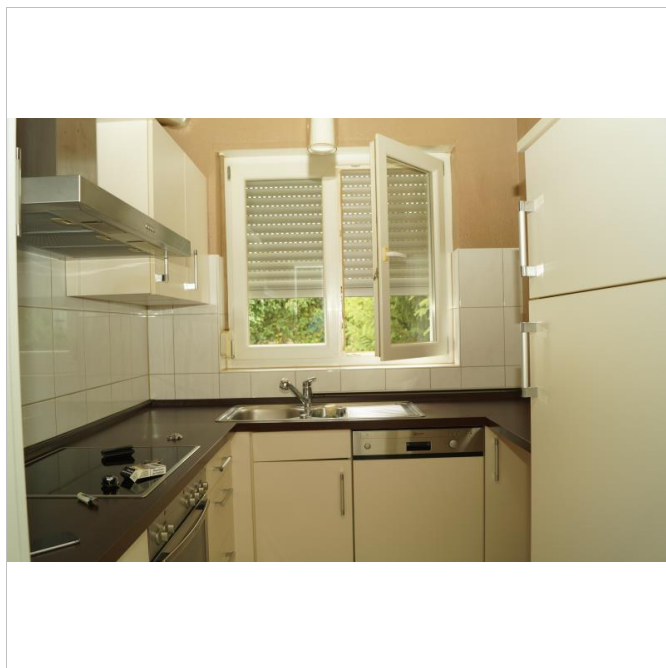
Zimmer: 2  
 Wohnfläche: ca. 68 m<sup>2</sup>  
 Kaltmiete: 646 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
 Warmmiete: EUR



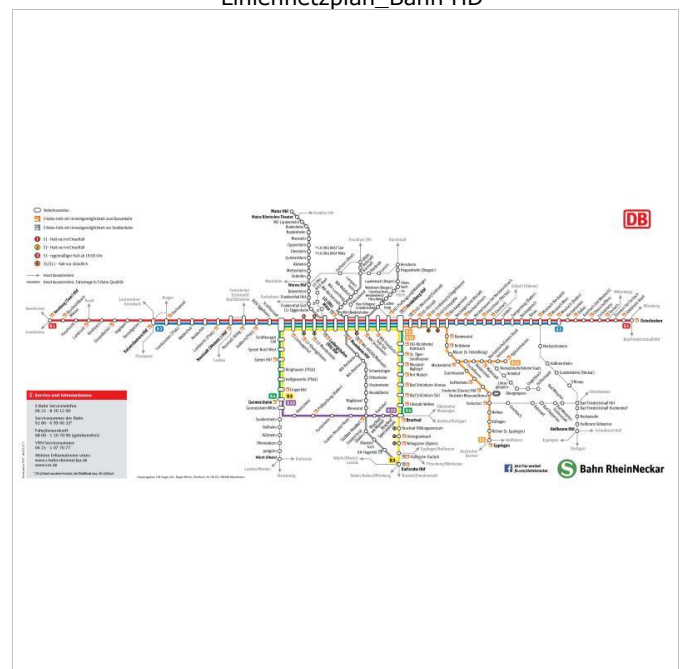
Grundriss



Linienetzplan\_Bahn HD



Küche, Übernahme möglich



# Wiesloch, modernisierte 2 ZKB mit großen Zimmern und Balkon zum Träumen, den GANZEN Tag Sonne

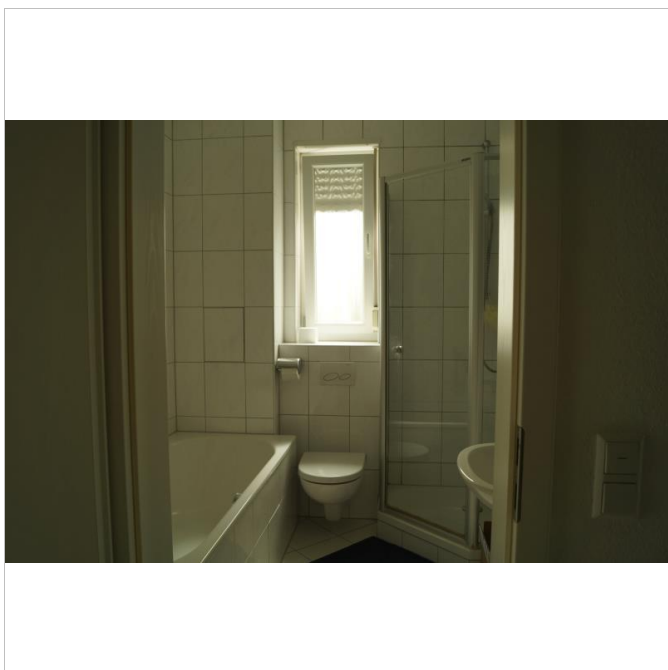


69168 Wiesloch

Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 68 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 646 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: EUR

S-Bahn-Plan DB mit WA

Abstellraum Wiesloch



Bad

