

# Büro: Fin de Siecle - Blick auf Park aus Jugendstilvilla - schicken Sie die Kunden zum Flanieren

69226 Nußloch

Zimmer: 5  
Wohnfläche: ca. m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.050 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: EUR

Objekt-Nr.: 1947MGewBr

**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: 3-Familienhaus  
Terrassen-/Balkonfläche: ca. 10 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: ca. 30 m<sup>2</sup>  
Etage: 0  
Gäste-WC: Ja  
Keller: Ja  
Objektzustand: gepflegt  
Baujahr: 1902  
Qualität der Ausstattung: normal  
Heizungsart: Etagenheizung  
Befeuerungsart: Gasheizung  
Bezugsfrei ab: 1.5.2016  
Nebenkosten: 120 EUR  
Kautions- oder  
Genossenschaftsanteile: 2.200 EUR

Provision:  
2,38 Netto -Monatsmiete(n) (inkl. MwSt)

Objekt Nr. 1947MGewBr

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

Büro: Fin de Siecle - Blick auf Park aus Jugendstilvilla - schicken Sie die Kunden zum Flanieren

69226 Nußloch

Zimmer: 5  
Wohnfläche: ca. m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.050 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: EUR

## Objektbeschreibung:

mehrer Räume, bisher als Arztpraxis genutzt

Kabelanschluss, DSL,  
ausreichend Parkgelegenheiten in der unmittelbaren Umgebung  
großer Keller 30 m<sup>2</sup>  
Gas-Etagenheizung, die Sie direkt abrechnen und die nicht in den Nebenkosten enthalten ist

## Ausstattung:

eine wunderbare Jugendstilvilla in Zentrumsnähe

Bereits im Treppenhaus kommen Ihre Klienten auf dem eleganten grauen Teppich ins Schweben und gut gelaunt bei Ihnen an. Oben nehmen dann die 4 Zimmer das ganze Stockwerk ein - zwischen 14 und 40 m<sup>2</sup> sind sie groß. Das große Eckzimmer hat 6 Fenster mit Sandsteinbögen, von denen 3 auf den Park blicken - das ideale Chef-Büro. 2 weitere Zimmer liegen zur absolut ruhigen Seitenstrasse hin, leichte Dachsrägen betonen die elegante Gemütlichkeit, ein weiteres großes Zimmer liegt Richtung Park. Am anderen Ende der Räume liegt ein großes Bad mit Balkon, hier kann man ein Gehege für Raucher einrichten. Die daneben liegende Küche (mit Einbauküche) ließe sich auch als Besprechungsraum nutzen. Die hohen Decken betonen nicht nur das Ambiente, sondern erhöhen auch den Stauraum und die Funktionsfähigkeit - endlich ist z.B. ein großes Bild mit dem Beamer möglich; die modernen Holzfenster greifen die Fassade auf.

## Lage:

Diese Büro- und Praxisräume liegen verkehrsgünstig an einer mittelmäßig befahrenen Strasse in einem reinen Wohngebiet; Ihre Klienten finden genügend Parkmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung, zum Zentrum sind es ca. 400 m. - und bei schwierigen Gesprächen entspannen Sie sich im gegenüberliegenden Park, wie weiland Gorbatschow und Kohl beim Waldspaziergang.

Nußloch liegt ca. 10 km südlich von Heidelberg. Hier verschmelzen die vier großen Landschaftseinheiten des Kraichgau, des Odenwaldes, der Rheinebene und der Südlichen Bergstraße zu einem vielgestaltigen, nahezu einmaligen Naturraum. Die Gemeinde gehört zum Rhein-Neckar-Kreis und zur Region "Unterer Neckar". Der Höhenunterschied reicht von 10 m in der Lichtenau bis zu 317 m am Hirschberg. Durch die Gemarkung fließt der Leimbach.  
Einwohner: 10.700

An der B3 Heidelberg - Leimen - Nußloch - Wiesloch - Bruchsal L 594 Leimen - Nußloch - Wiesloch K 4157 Nußloch - Maisbach - Gauangelloch K 4156 Sandhausen - Nußloch K 4256 Walldorf - Nußloch Bundesautobahn BAB Im Westen A 5 Frankfurt - Karlsruhe Im Süden A 6 Mannheim - Heilbronn Die Entfernung zu den Autobahnanschlussstellen Walldorf (A 5) und Wiesloch-Rauenberg (A 6) beträgt ca. 5 km.  
ÖPNV  
Buslinie der BRN Nr. 723, 724, 726 (Schulbus) und 759  
Wiesloch - Nußloch - Leimen Straßenbahnen Leimen - Heidelberg  
DB-Anschluß mit S-Bahnanbindung ist der Bahnhof Leimen - St. Ilgen bzw. Wiesloch u. Walldorf  
Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule



Büro: Fin de Siecle - Blick auf Park aus Jugendstilvilla - schicken Sie die Kunden zum Flanieren

69226 Nußloch

Zimmer: 5  
Wohnfläche: ca. m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.050 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: EUR

## Sonstiges:

Nachteil: keine Garage, 5 Stufen  
Vorteil: Lage, Wellness-Gefühl, gr. Keller

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“ und "2015" ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" für 2015 u. 2016

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir gem. den neuen Verbraucherschutz-Richtlinien Ihnen eine Widerrufsbelehrung zuschicken müssen.

Unser Erfolgshonorar (Provision) wird nur fällig bei und mit Vertragsabschluss. Alle Angaben zur Immobilie beruhen auf Angaben des Eigentümers, für die wir keine Haftung übernehmen können.

Unsere Leistungen für Sie im Überblick:

- Wir ermitteln für Sie den optimalen Preis
- Wir führen für Sie die Verhandlungen
- Wir überbringen für Sie die unangenehmen Nachrichten
- Sie profitieren von unserer Erfahrung bei Miet- & Kaufverträgen, auch bei Sonderfällen
- Sie brauchen sich nicht durch Unterlagen kämpfen
- Sie brauchen keine weiteren Makler zu kontaktieren – wir haben unser Netzwerk

**SIE LEBEN – WIR ARBEITEN FÜR SIE**





Büro: Fin de Siecle - Blick auf Park aus Jugendstilvilla - schicken Sie die Kunden zum Flanieren

---

69226 Nußloch

Zimmer: 5  
Wohnfläche: ca. m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.050 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: EUR