

# Wiesloch: Maisonette im Zentrum mit 2 Bädern und StPl



69168 Wiesloch

Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 76 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 595 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: 795 EUR (incl. StPL)

Objekt-Nr.: 2134MWWL

**Bruder Immobilien e.K.**

*nicht wohnen-LEBEN*



## Ihr Ansprechpartner:

Bruder Immobilien e.K.

Herr Ernst-Werner Bruder h

E-Mail: [info@bruderimmobilien.de](mailto:info@bruderimmobilien.de)

Tel: +49 6221 5028430

Mobil: +49 172 3918136

Fax:

Immobilie:	11-MFH
Nutzfläche:	ca. 8 m <sup>2</sup>
Etage:	2
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	2
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	gepflegt
Baujahr:	1997
Qualität der Ausstattung:	gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2013
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gasheizung
Energieverbrauchskennwert:	158 kWh/m <sup>2</sup> *a
Bezugsfrei ab:	1.12.2018
Anzahl Garage/Stellplatz:	1
Nebenkosten:	175 EUR
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Ja
Kaution:	1.200 EUR

# Wiesloch: Maisonette im Zentrum mit 2 Bädern und StPI



69168 Wiesloch

Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 76 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 595 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: 795 EUR

## Objektbeschreibung:

Wohnzimmer: Laminat,  
offene Küche mit Einbauküche zur Mitbenutzung  
Wintergarten 11m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer: oben, Laminat, durchgehend  
schräge Wände, Zugang Bad 1,  
Speicher/Arbeitszimmer: hinterm Wintergarten  
Bad 1 oben: Wanne, WC, Waschbecken, Fenster  
Bad 2 unten: Dusche, WC, Waschbecken, Fenster,  
Waschmaschine  
Diele

Kfz-Stellplatz im Hof

Miete: 595+25 (StPI) + 175  
Nebenkostenvorauszahlung

Energieverbrauch (durchschnittlich): 158 kWh/  
(m<sup>2</sup>xa) entspricht ca. 15 Liter Öl/m<sup>2</sup> im Jahr  
(Energie für Warmwasser enthalten)

Gas-Zentralheizung, Kabel, Hausmeister,  
Treppenhausreinigung, Winterdienst,

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

## Ausstattung:

Die Wohnung liegt im 2. OG eines 1996/7  
kernsanierten Hauses. Sie geht dabei nicht zur  
Hauptstrasse, sondern liegt zwischen dem  
ruhigen Innenhof, einer Seitenstrasse und der  
Hauptstrasse.  
Im Erdgeschoß liegen Gewerbeeinheiten, deren  
Nutzer für den  
Über das außen angebaute Treppenhaus und  
einen externen Laubengang gelangt man in sein  
eigenes Reich, von dem aus man einen herrlichen  
Blick über die Dächer von Wiesloch hat.

Die Maisonette-Wohnung ist sehr großzügig  
geschnitten, die Grundfläche ist dabei wesentlich  
größer als die offizielle Wohnfläche. Die zahlreiche  
Dachgauben bilden einen Kontrast zu den  
gemütlichen Dachschrägen.

Der große Wintergarten dient im Sommer als  
Balkon, dank der großen Fensterflächen kann  
man aber auch im Winter bei viel Licht dort  
sitzen.

Die offene Küche befindet sich in einer Ecke des  
Wohnzimmers, ließe sich aber auch leicht  
abtrennen. Vom Wohnzimmer gelangt man über  
eine breite Treppe ins oben gelegene  
Schlafzimmer, das einen herrlichen Blick über  
Wiesloch bietet.

Obwohl im Zentrum gelegen, bekommt man vom  
Strassenlärm nur wenig mit, ist aber andererseits  
direkt im Leben - alle Einkaufsgelegenheiten und  
Vergnügungsmöglichkeiten sind zu Fuß in 3  
Minuten zu erreichen

## Lage:

Die Zwei-Zimmer-Wohnung liegt im 2 OG eines  
Mehrfamilienhauses im Zentrum der Stadt,  
Ringstr./Ecke Gerbereistr. Das Palatin ist ca.  
300m entfernt, die Sparkasse liegt direkt  
gegenüber, die Fußgängerzone beginnt auf der  
anderen Strassenseite. Die nächste Bushaltestelle  
ist ca. 1 Gehminuten entfernt; bis zum nächsten  
Supermarkt sind es 100 m und bis zum  
Stadtzentrum sind es 200 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

## Wiesloch: Maisonette im Zentrum mit 2 Bädern und StPI



69168 Wiesloch

Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 76 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 595 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: 795 EUR

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 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: kein Fahrstuhl

Vorteil: zentral, Grundfläche wesentlich größer als Wohnfläche.

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“ - "2018" ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" 2015 bis 2018



# Wiesloch: Maisonette im Zentrum mit 2 Bädern und StPI



69168 Wiesloch

Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 76 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 595 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: 795 EUR



Treppe zum Schlafzimmer



Schlafzimmer oben



unten



# Wiesloch: Maisonette im Zentrum mit 2 Bädern und StPI



69168 Wiesloch

Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 76 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 595 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: 795 EUR

vom Innenhof aus



Wintergarten (2)

ausgezeichneter Service



Verantwortlich E.-W. Bruder

## Ausgezeichneter Service!



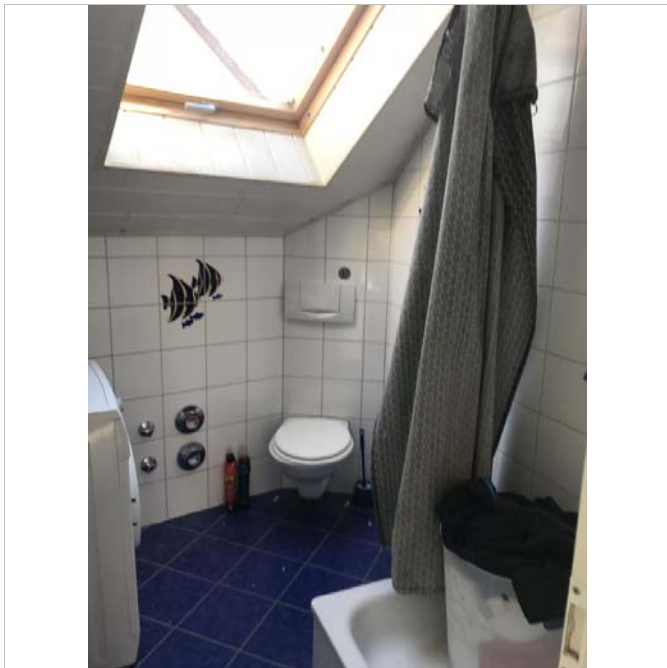
# Wiesloch: Maisonette im Zentrum mit 2 Bädern und StPI



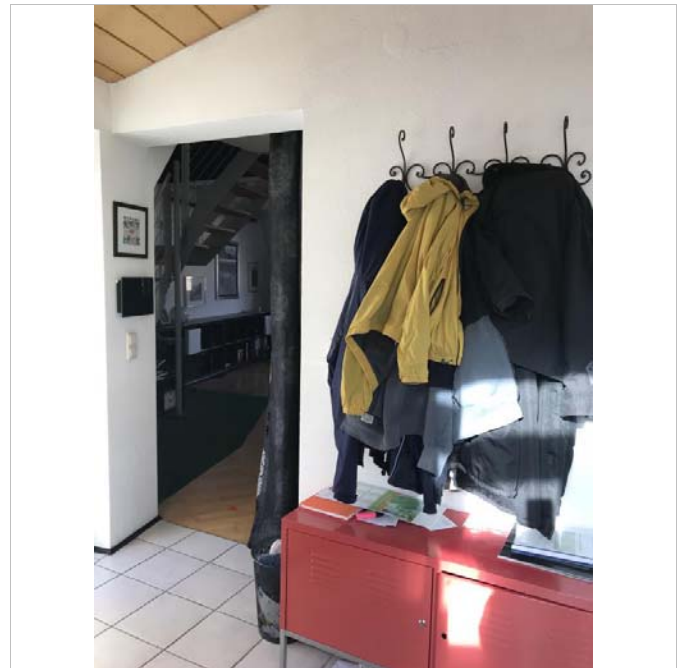
69168 Wiesloch

Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 76 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 595 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: 795 EUR

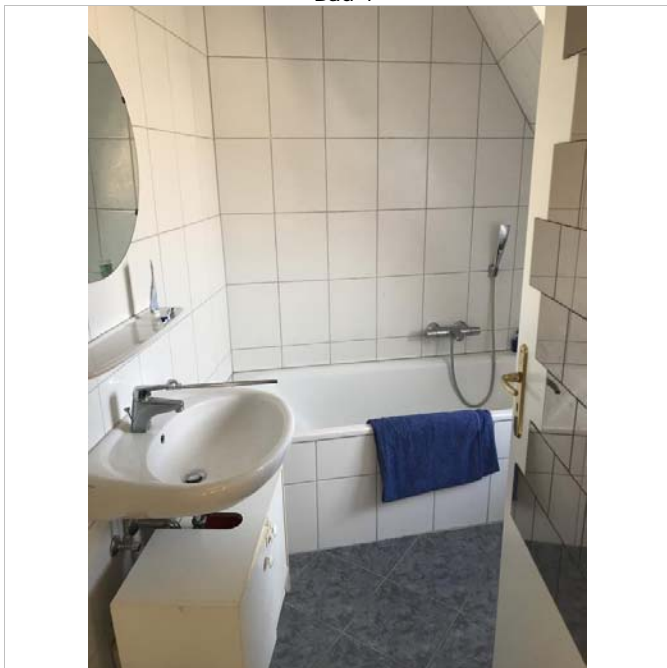
Küche



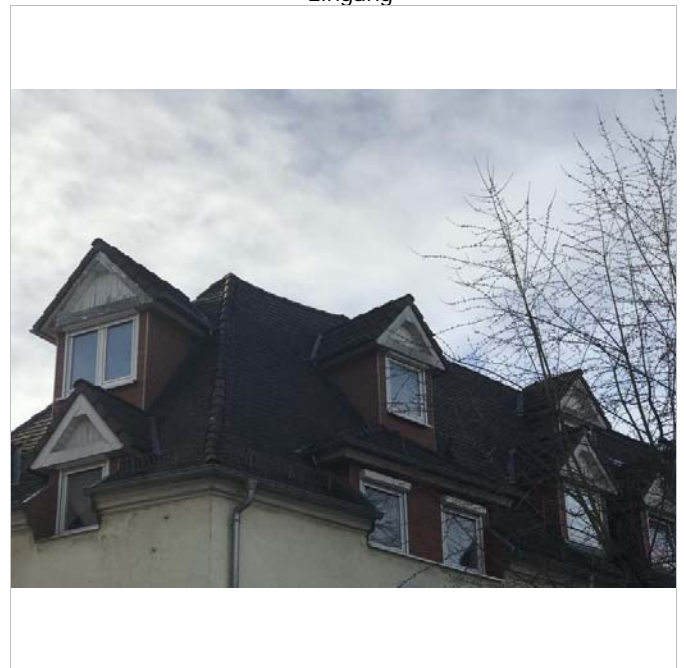
Bad 2



Bad 1



Eingang



# Wiesloch: Maisonette im Zentrum mit 2 Bädern und StPI

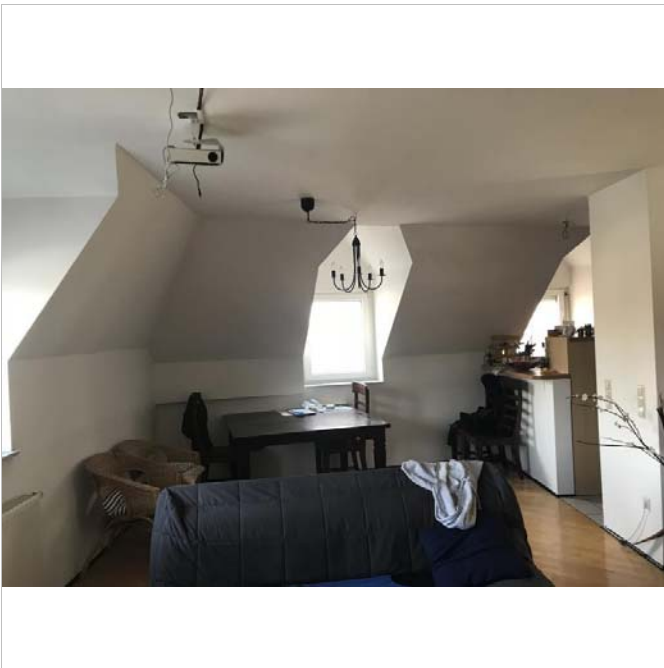


69168 Wiesloch

Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 76 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 595 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: 795 EUR

Dachgauben

Umfeld



Wohnzimmer Richtung Küche

