

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Waghäusel

**3-ZKB mit neuer Einbauküche, Terrasse, kleinem Gartenanteil + Garage in angenehmer Lage von Kirrlach**



Objekt-Nr. **OM-325175**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **980 € + NK**

Rhönstr.5  
68753 Waghäusel  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	81,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	120 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	2.500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 3-Zimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses (Baujahr 1993) in angenehmer Wohnlage von Kirrlach.

Mit ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche umfasst die Wohneinheit 3 Zimmer, 1 Küche, einen Flur mit Abstellraum sowie ein Tageslichtbad.

Die Terrasse ist nach Süden zur Gartenseite ausgerichtet und über das Wohnzimmer sowie ein weiteres Zimmer zugänglich. Ein kleiner Gartenanteil gehört ebenfalls zu dieser Wohneinheit.

Die Wohnung wird mit neuer Einbauküche ausgestattet. Spüle, Spülmaschine, Backofen, Cerankochfeld und Dunstabzug sind enthalten.

Zur Einheit gehört außerdem ein Stellplatz in der Tiefgarage (40€/Monat)

Mietbeginn ist ab sofort möglich und ab 01.06.2026 erwünscht.

Keine Haustierhaltung möglich.

## Ausstattung

-Wohnung in gutem und gepflegtem Zustand

-Gas-Etagenheizung für Heizung und Warmwasserversorgung (Kosten nicht in den NK-Vorauszahlungen enthalten, Abrechnung direkt mit dem Versorger)

-Laminatböden in den Wohnräumen

-Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC

-Neue Einbauküche mit Backofen, Ceranfeld, Dunstabzug, Spülmaschine und Spüle

-Terrasse und Gartenanteil mit Südausrichtung

-Kellerabteil

-Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage

-Waschmaschinen- und Trockner-Stellplatz im Keller

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Keine Haustierhaltung.

Kosten der Etagenheizung nicht enthalten.

## Lage

Waghäusel Kirrlach

Die Immobilie befindet sich in angenehmer Wohnlage des Ortsteils Kirrlach. Eine Bushaltestelle ist 3 Gehminuten entfernt. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangebote sind in Kirrlach vorhanden.

Durch den nahegelegenen Autobahnanschluss Kronau an die A5 sowie die B35 genießt Kirrlach einen Standortvorteil. So sind die benachbarten Städte und Gemeinden wie Walldorf, Heidelberg, Bruchsal und Karlsruhe zeitnah zu erreichen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	144,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie

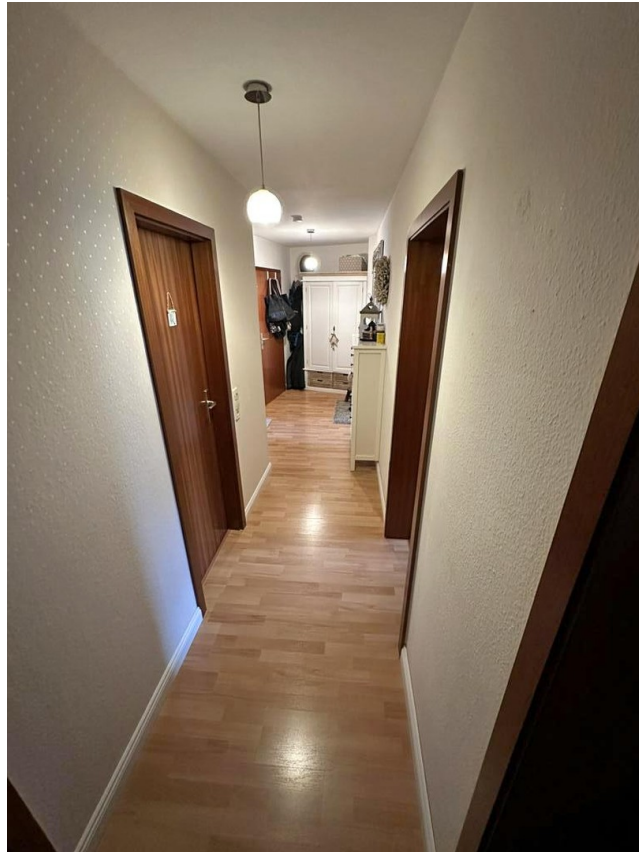


Küchenzeile



Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Flur



Terrasse

# Exposé - Galerie



Küche



Küchenschränke oben

# Exposé - Galerie



Dunstabzug

# Exposé - Grundrisse

