

Exposé

Wohngemeinschaft in Dossenheim

Wunderschöne 4er WG in Dossenheim mit Balkon und Terrasse



Objekt-Nr. OM-341615

Wohngemeinschaft

Vermietung: **450 € + NK**

Ansprechpartner:
Martin Müller

69221 Dossenheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	76,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Garagen	1
Nebenkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	50 €	Mobilar	Vollmöbliert
Summe Nebenkosten	150 €	Raucher	Nein
Mietsicherheit	1.150 €	Geschlecht	Keine Einschr.
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne frisch sanierte und renovierte helle 4-Zimmer-Wohnung auf zwei Etagen bietet ein ideales Zuhause für diejenigen, die Komfort und eine ansprechende Wohnatmosphäre suchen. Das im Jahr 1972 erbaute Mehrfamilienhaus beherbergt eine neu eingerichtete und im Mai 2025 komplett sanierte Wohnung, die voll möbliert zur Vermietung steht.

Die großzügige Balkonanlage und die zusätzliche Terrasse erweitern den Wohnraum nach außen und bieten einen herrlichen Ort zum Entspannen und Genießen an der frischen Luft. Die Einbauküche ist hervorragend ausgestattet mit modernen Geräten, darunter eine Spülmaschine, ein Herd, ein Backofen sowie eine Kühl- und Gefrierkombination, die das tägliche Leben erleichtern.

Die lichtdurchfluteten Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sind nach Osten ausgerichtet und versprechen eine angenehme und helle Atmosphäre. Direkt angrenzend an die Küche befindet sich ein kleines, helles Tageslichtbad, das frisch renoviert wurde und mit einer Dusche ausgestattet ist.

Für zusätzlichen Komfort befindet sich im Keller ein gemeinschaftlich genutzter Wasch- und Trockenraum, der allen Bewohnern des Mehrfamilienhauses zur Verfügung steht.

Ein abschließbarer Abstellraum im Untergeschoss sorgt für ausreichende Lagermöglichkeiten und kann von allen Parteien der Wohnung genutzt werden.

Diese Wohnung ist ideal als Wohngemeinschaft ausgelegt, was sie zu einer hervorragenden Wahl für Studenten oder junge Berufstätige macht, die ein gemeinsames Wohnerlebnis suchen.

Ausstattung

Diese 4-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre umfangreiche Ausstattung, die Komfort und Stil vereint. Sie befindet sich in einem 1972 erbauten Mehrfamilienhaus und erstreckt sich über zwei Etagen, die Wohnqualität auf höchstem Niveau bietet.

Die Wohnung ist umfassend saniert und renoviert, wodurch sie in neuem Glanz erstrahlt. Die helle und einladende Atmosphäre wird durch die großzügigen Fenster in den ostwärts ausgerichteten Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen unterstrichen. Diese Fenster sorgen für viel Tageslicht und tragen zur angenehmen Wohnatmosphäre bei.

Die moderne Einbauküche ist mit allen elektrischen Geräten ausgestattet, die den Alltag erleichtern. Dazu gehören eine Spülmaschine, ein Herd, ein Backofen sowie eine Kühl- und Gefrierkombination. Neben der Küche befindet sich ein frisch renoviertes Tageslichtbad, das durch seine Helligkeit und angenehme Gestaltung besticht und mit einer Dusche versehen ist.

Der Gemeinschaftsraum neben der Küche ist ein praktisches Extra, das den Bewohnern zur Verfügung steht. Zudem bietet ein abschließbarer Abstellraum im Untergeschoss zusätzliche Lagerfläche, die von allen Parteien genutzt werden kann.

Diese 2 Zimmer der WG-Wohnung werden ab sofort voll möbliert vermietet, was sie ideal für Mietinteressenten macht, die ein sofort beziehbares und gut ausgestattetes Zuhause suchen. Die hohe Qualität der Möblierung und die durchdachte Raumaufteilung machen diese Immobilie zu einer hervorragenden Wahl für eine Wohngemeinschaft.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Einbauküche

Sonstiges

Die 4 Zimmer haben jeweils eine Größe von:

Zimmer 1: 11qm (ohne Balkonzugang), 500€ (Kaltmiete 380€+120€ NK), vermietet;

Zimmer 2: 14qm (mit Balkonzugang + 3qm), 600€ (Kaltmiete 450€+150€ NK), vermietet;

Zimmer 3: 14qm (mit Terrassenzugang + 6qm), 620€ (Kaltmiete 470€+150€ NK) verfügbar;

Zimmer 4: 15qm (ohne Terrassenzugang); 570€ (Kaltmiete 450€+120€ NK), verfügbar;

Die Mitbenutzung des Balkons und der Terrasse muss in Absprache mit den entsprechenden Bewohnern der Zimmer erfolgen.

Es werden 2 weibliche Bewerber für die beiden Zimmer gesucht, da schon 2 Frauen in den beiden anderen Zimmern wohnen und somit eine reine 4er Frauen WG möglich ist.

Lage

Lage und Erreichbarkeit: Dossenheim liegt nur etwa 5 Kilometer nördlich von Heidelberg und ist somit Teil der Metropolregion Rhein-Neckar. Diese Nähe bietet eine optimale Anbindung an Heidelberg über die B3 sowie die Straßenbahnlinie 5 (in 5 Gehminuten erreichbar), die eine schnelle und unkomplizierte Pendelmöglichkeit schafft. Zudem ist die Autobahn A5 in wenigen Minuten erreichbar, was eine hervorragende Erreichbarkeit für Pendler bedeutet.

Wirtschaftliche Attraktivität: Dossenheim profitiert von der wirtschaftlichen Dynamik der umliegenden Städte. Die Nähe zu Heidelberg, einem renommierten Hochschul- und Wissenschaftsstandort mit zahlreichen Forschungsinstituten, sowie die Nähe zu großen Unternehmen in der Metropolregion bieten attraktive Arbeitsmöglichkeiten.

Infrastruktur: Die Gemeinde bietet eine solide Infrastruktur mit allem, was für den täglichen Bedarf erforderlich ist. Es gibt Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und Schulen. Zudem sorgen die öffentlichen Verkehrsmittel dafür, dass man schnell in angrenzende Städte gelangt.

Bildung und Forschung: Die Nähe zur Universität Heidelberg, eine der ältesten und angesehensten Universitäten Europas, bietet sowohl eine starke akademische Umgebung als auch zahlreiche Weiterbildungsmöglichkeiten.

Freizeit und Erholung: Dossenheim liegt am Rande des Naturparks Neckartal-Odenwald, was vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet. Die Umgebung erlaubt Wander- und Radtouren, und der regionstypische Weinbau trägt zur besonderen Landschaftspflege bei. Verschiedene Sportvereine in Dossenheim und Umgebung bieten zudem eine Vielzahl von Aktivitäten.

Lebensqualität: Die Kombination aus naturnaher Lage am Rand des Odenwalds, der Nähe zu urbanen Zentren und der wirtschaftlichen Stabilität der Region trägt zu einer hohen Lebensqualität bei.

Demografie und Wohnraum: Dossenheim bietet eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, was eine vielfältige Wohnumgebung schafft.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	199,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Bad



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2 (Zugang zum Balkon)

Exposé - Galerie



Zimmer 2 (Zugang zum Balkon)



Zimmer 2 (Zugang zum Balkon)

Exposé - Galerie



Zimmer 3 (Zugang zur Terrasse)



Zimmer 3 (Zugang zur Terrasse)

Exposé - Galerie



Zimmer 4



Zimmer 4



Haupteingang

Exposé - Galerie



Hausansicht



Waschraum/Trockenraum

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss