

Exposé

Wohnung in Kirrlach

**Dachwohnung (2.OG) mit EBK, Dachterrasse + Stellplatz
in angenehmer Lage von Kirrlach!**



Objekt-Nr. OM-395269

Wohnung

Vermietung: **750 € + NK**

Rhönstr. 3
68753 Kirrlach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1994	Mietsicherheit	2.000 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	54,00 m ²	Zustand	modernisiert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	120 €	Badezimmer	1
Heizkosten	80 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die renovierte 2-Zimmerwohnung befindet sich im Dachgeschoss (2.OG) eines Mehrfamilienhauses (Baujahr 1994) in angenehmer Wohnlage von Kirrlach.

Mit ca. 54 m² Wohnfläche umfasst die Wohneinheit 2 Zimmer, 1 Küche, einen Flur sowie ein Tageslichtbad.

Die windgeschützte Dachterrasse ist nach Süden zur Gartenseite ausgerichtet und über das Wohnzimmer zugänglich.

Die Wohnung ist mit neuwertiger Einbauküche ausgestattet.

Zur Einheit gehört außerdem ein Kfz-Stellplatz im Freien (30€/Monat).

Mietbeginn ist ab sofort möglich und zum 01.07.2026 erwünscht.

Keine Haustierhaltung möglich!

Ausstattung

-Wohnung ist renoviert

-Gas-Etagenheizung mit zentraler Warmwasserversorgung (eigener Versorgungsvertrag durch die bzw. den Mieter)

-Malerarbeiten, frischer Anstrich

-neuwertige Vinylböden

-Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken, WC

- Waschmaschinenanschluss und Trocknerbereich im Keller

-Neuwertige Einbauküche mit Backofen, Ceranfeld, Spülmaschine und Spüle

-große Dachterrasse mit Südausrichtung

-Kellerabteil

-Kfz-Stellplatz vor dem Haus

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Einbauküche

Sonstiges

Keine Haustierhaltung.

Mietbeginn ab 01.07.2026 erwünscht.

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.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

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

Exposé - Galerie



Blick von der Dachterrasse

Exposé - Galerie



Einbauküche

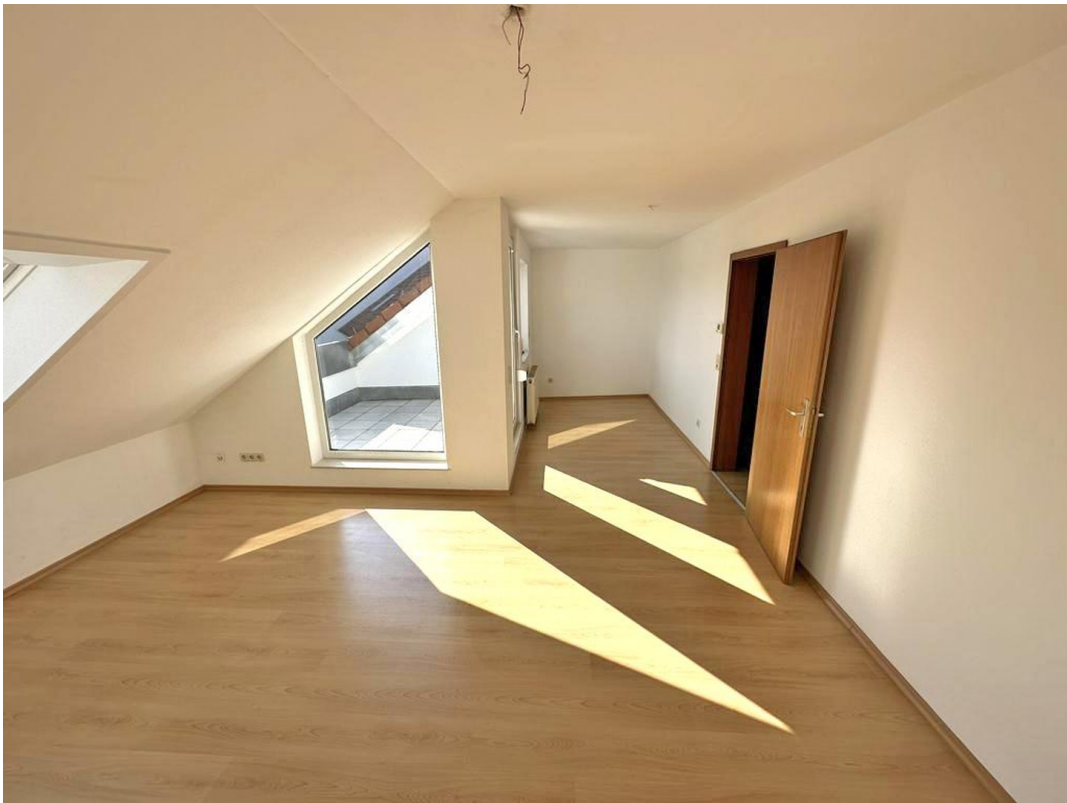


Ansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Dachterrasse



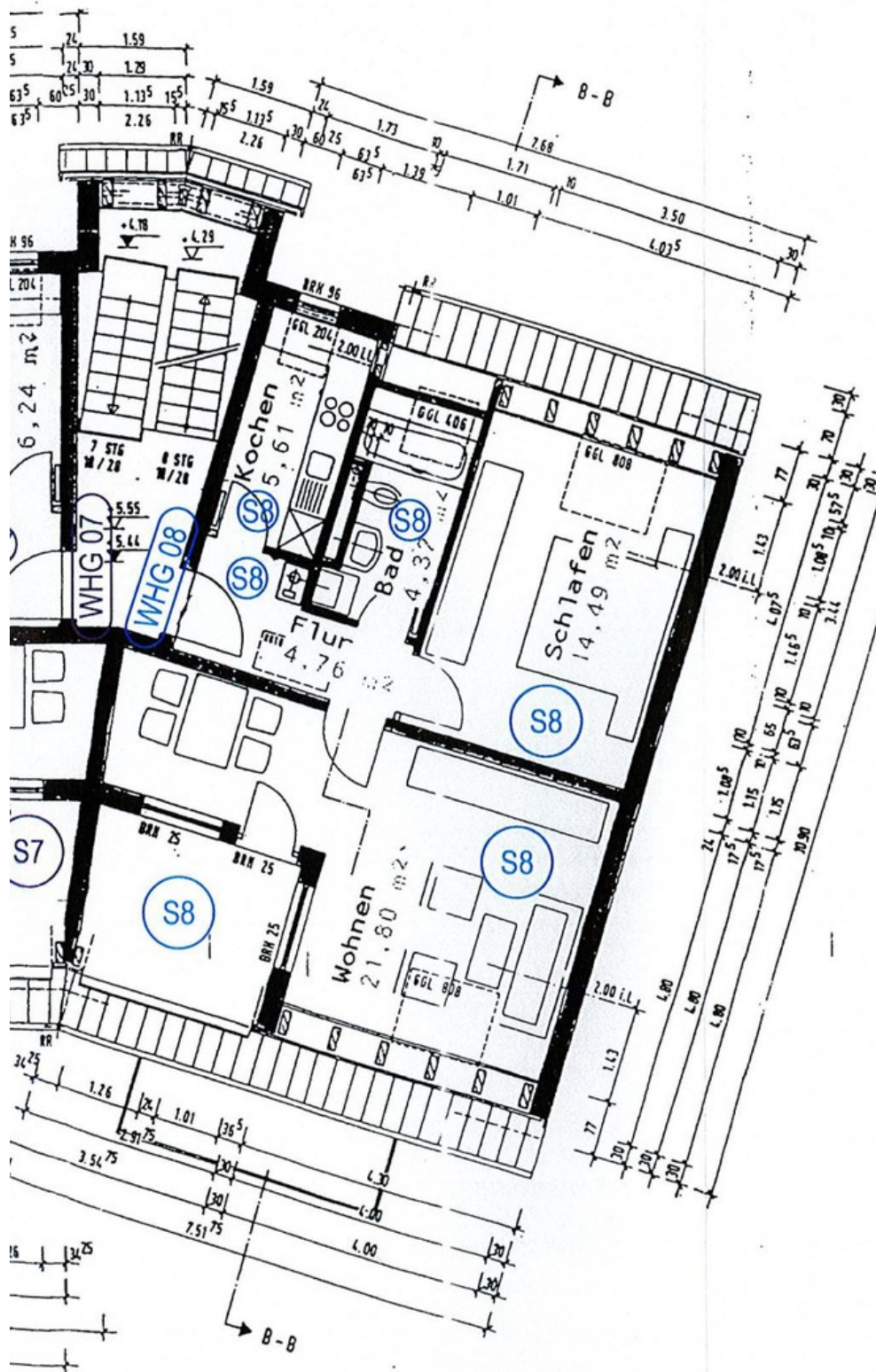
Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Tageslichtbad

Exposé - Grundrisse



Grundriss