

# Exposé

## Wohngemeinschaft in Dossenheim

### Wunderschöne neue 2er WG in Dossenheim mit Balkon



Objekt-Nr. OM-415934

#### Wohngemeinschaft

Vermietung: **470 € + NK**

Ansprechpartner:  
Martin Müller

69221 Dossenheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |          |                |                |
|-------------------|----------|----------------|----------------|
| Baujahr           | 1972     | Übernahme      | ab Datum       |
| Wohnfläche        | 20,00 m² | Übernahmedatum | 01.04.2026     |
| Energieträger     | Öl       | Etage          | Erdgeschoss    |
| Nebenkosten       | 50 €     | Heizung        | Zentralheizung |
| Heizkosten        | 70 €     | Mobilar        | Vollmöbliert   |
| Summe Nebenkosten | 120 €    | Raucher        | Nein           |
| Mietsicherheit    | 1.200 €  | Geschlecht     | Nur Männer     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne renovierte helle 2-Zimmer-Wohnung im EG bietet ein ideales Zuhause für diejenigen, die Komfort und eine ansprechende Wohnatmosphäre suchen. Das im Jahr 1972 erbaute Mehrfamilienhaus beherbergt eine voll eingerichtete und komplett renovierte Wohnung, die ab dem 01.04.2026 zur Vermietung steht.

Der großzügige Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und bietet einen herrlichen Ort zum Entspannen und Genießen an der frischen Luft. Die Einbauküche ist komplett 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 und Westen ausgerichtet und versprechen eine angenehme und helle Atmosphäre. Direkt angrenzend an die Küche befindet sich ein kleines, helles Tageslichtbad, das vor kurzem renoviert wurde und mit einer großen 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 beiden Parteien dieser Wohnung genutzt werden.

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

## Ausstattung

Diese 2-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre umfangreiche Ausstattung, die Komfort und Stil vereint. Sie befindet sich in einem 1972 erbauten Mehrfamilienhaus im EG, die Wohnqualität auf hohem Niveau bietet.

Die Wohnung ist renoviert, wodurch sie in neuem Glanz erstrahlt. Die helle und einladende Atmosphäre wird durch die großzügigen Fenster in den ost- und westwärts 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 vor kurzem 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 WG-Wohnung wird ab dem 01.04.2026 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, Einbauküche

## Sonstiges

Die 2 Zimmer haben jeweils eine Größe von:

Zimmer 1: 14qm (mit Balkonzugang + 3qm), 620€ (Kaltmiete 490€+130€ NK) bereits vermietet!

Zimmer 2: 11qm (ohne Balkonzugang), 590€ (Kaltmiete 470€+120€ NK)

Die Mitbenutzung des Balkons muss in Absprache mit dem Mitbewohner des zweiten Zimmers erfolgen.

## 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



Hauseingang von Westen

# Exposé - Galerie



Wasch-/Trockenraum



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 mit Balkonzugang



Balkon

# Exposé - Grundrisse



3D Grundriss

