

Exposé

Dachgeschosswohnung in Neulußheim

Attraktive 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Stellplatz



Objekt-Nr. OM-417016

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:
Pascal Heidenreich

68809 Neulußheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	58,20 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	178 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem soliden Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Neulußheim.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und einen insgesamt sehr gepflegten Zustand.

Auf ca. 58 m² Wohnfläche verteilen sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich, ein separates Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Tageslichtbad.

Ein eigener PKW-Stellplatz und ein Kellerabteil runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und eignet sich daher ideal als Kapitalanlage, aber auch perspektivisch für die Eigennutzung.

Ausstattung

- Heller Wohn- und Essbereich
- Separates Schlafzimmer
- Tageslichtbad
- Einbauküche
- PKW-Stellplatz
- Eigenes Kellerabteil
- Gepflegter Gesamtzustand
- Ruhiges Mehrfamilienhaus

Grundriss

Der Grundriss überzeugt durch eine klare Raumaufteilung ohne Durchgangszimmer.

Alle Räume sind gut nutzbar und bieten ausreichend Platz für Singles oder Paare.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:
Keller, Einbauküche

Lage

Neulußheim gehört zur wirtschaftsstarken Metropolregion Rhein-Neckar und profitiert seit Jahren von einer kontinuierlich steigenden Einwohnerzahl. Der Ort entwickelt sich zunehmend zu einem gefragten Wohnstandort für Berufspendler, Familien und Kapitalanleger, die bezahlbaren Wohnraum in guter Lage suchen.

Durch die Nähe zu den Oberzentren Mannheim, Heidelberg und Speyer sowie zu den wirtschaftsstarken Standorten Hockenheim, Schwetzingen und Walldorf, verzeichnet Neulußheim eine stabile Nachfrage nach Wohnraum. Besonders gefragt sind kompakte, gut geschnittene Wohnungen wie diese – sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung.

Die Einwohnerentwicklung zeigt klar nach oben:

Steigende Mieten, begrenzte Neubautätigkeit und die zunehmende Verlagerung aus den teureren Nachbarstädten sorgen für langfristig positive Perspektiven am Wohnungsmarkt.

Neulußheim gilt dabei als preislich noch moderater, aber wachsender Standort mit weiterem Entwicklungspotenzial.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

BADEZIMMER



SCHLAFZIMMER



Exposé - Galerie

FLUR - ANSICHT 2



KÜCHE



WOHNZIMMER - ANSICHT 2



Exposé - Galerie



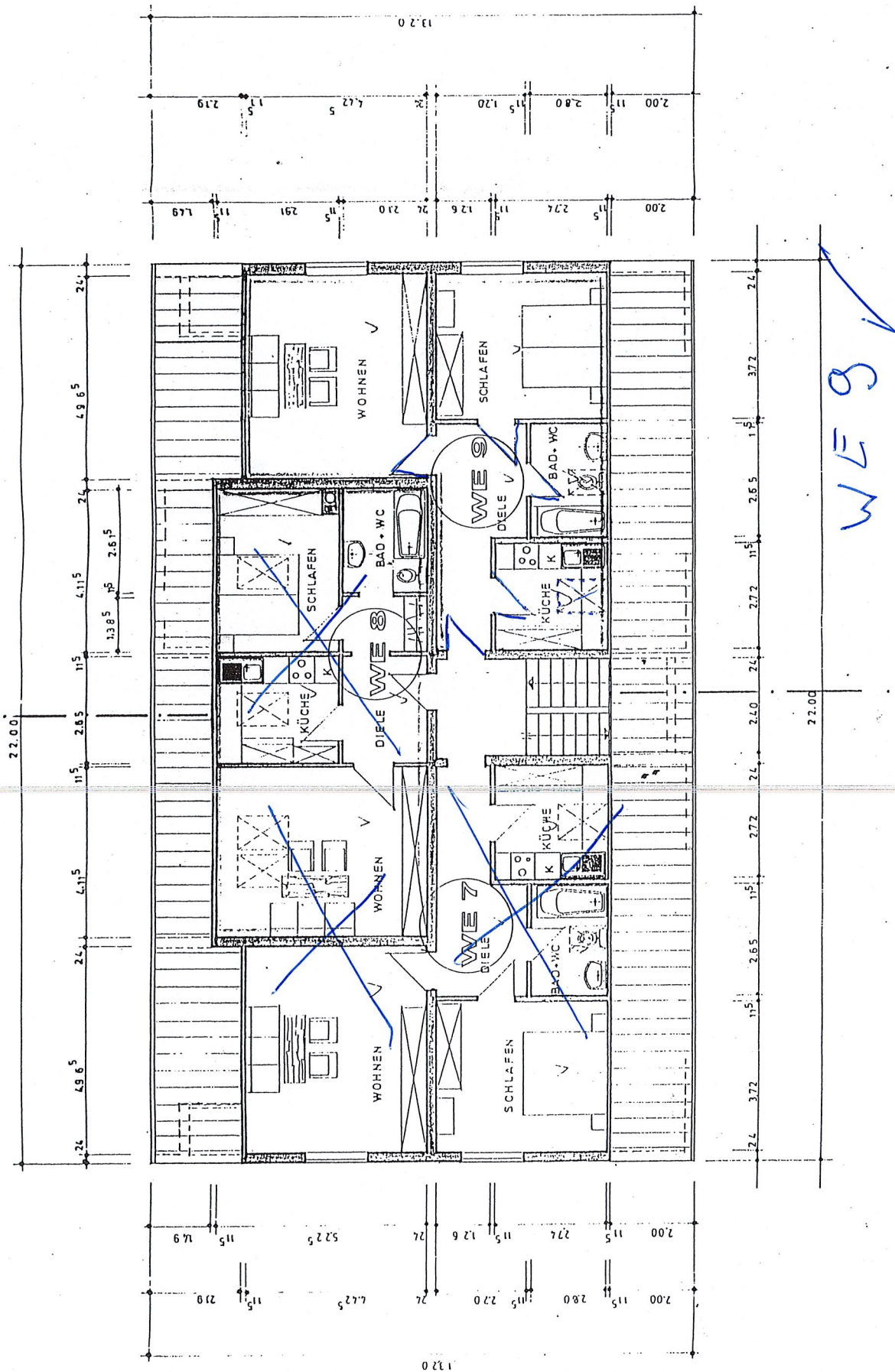
Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

HAUS JANSON
MASSST. 1 : 100



DACHGESCHUSS