

# 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 <sup>2</sup> | 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 m<sup>2</sup> 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 Raumauflistung 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/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

FLUR - ANSICHT 2



KÜCHE



WOHNZIMMER - ANSICHT 2



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

DACHGESCHOSS

HAUS JANSON  
MASST. 1 : 100

$W = 3$

