

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Wilhelmsfeld

### 2 Zimmer



Objekt-Nr. **OM-444034**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **750 € + NK**

Ansprechpartner:  
Martin Szeja

Eulenweg 4  
69259 Wilhelmsfeld  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1996	Mietsicherheit	2.370 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	2. OG
Heizkosten	120 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	270 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	40 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle Dachgeschosswohnung befindet sich in der zweite Etage eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt fünf Einheiten. Die Wohnfläche von ca. 62 qm verteilt sich auf insgesamt zwei Zimmer, ein Badezimmer sowie eine Abstellkammer. Der Wohnungseingang führt vorbei an eine kleinen Garderobe direkt in das Herzstück der Wohnung- dem großzügig geschnittenen Wohnzimmer und Essbereich mit offen gestalteter Küche. Die hochwertige, weiße-Hochglanz Einbauküche von Miele fügt sich nahtlos in den Wohnraum ein und ist ein schöner Blickfang. Das Wohnzimmer bietet über eine große Terrassentür direkten Zugang auf den nach Südwest ausgerichteten Balkon. Genießen Sie hier einen unverbauten Blick auf das Tal und die umliegenden Wälder. Die bodentiefen Fenster sind mit elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet. Das einfallenden Tageslicht kann somit nach Bedarf bequem reguliert werden. Sowohl im Schlafzimmer wie auch im Wohnzimmer sind die Dachflächenfenster mit isolierenden Außenthermorollos ausgestattet, die für angenehme Temperaturen im Sommer sorgen. Dieser Effekt wird durch die zusätzliche Dämmung der Dachschrägen verstärkt. Das große Tageslichtbad ist mit einer Eckwanne und einem modernen Waschtisch ausgestattet. Die Wohnung wurde fortlaufend instandgehalten. Hierzu zählen die Erneuerung und Erweiterung der Elektrik , der neue, wohnliche Fußbodenbelag sowie zuletzt der Austausch der Heizungsanlage im Jahr 2021. Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand, auch das gesamte Wohnhaus macht einen sehr gepflegten Eindruck und kann direkt von ausgewählten Mieter bezogen werden. Abgerundet wird das Angebot durch den gemeinschaftlich genutzten, Waschraum, einen eigenen Kellerraum und den eigenen Stellplatz direkt vor dem Haus

## Ausstattung

Parkettboden, Neuwertige Einbauküche, Einbauschränke, dimmbare hochwertige Beleuchtung, Eckbadewanne

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Vermietung nur an Nichtraucher Haushalt, Tiere sind nicht erlaubt !!!

## Lage

Die Wohnung liegt im staatlich anerkannten Lufkurort Wulhelmsfeld im vorderen Odenwald mit ca 3200 Einwohnern. Wilhelmsfeld befindet sich im Einzugsbereich Heidelberg, Mannheim und Weinheim im Rhein-Neckar-Kreis. Das Wohnumfeld ist überwiegend geprägt von Ein- sowie Mehrfamilienhäusern. Der gesamte Wohnort profitiert von eine herrlichen Landschaft umgeben von Wald und Wiesen. Man schätzt hier zum einen die ländliche Lage fernab vom Trubel der Stadt mit einem hohen Naherholungswert, zum anderen den schnellen Anschluss durch den Branichtunnel bei Schriesheim an das Autobahnnetz A5, A6 sowie nach Mannheim, Heidelberg und Weinheim. Regelmäßiger Busverkehr bietet zusätzlich ausreichend Mobilität. Wilhelmsfeld verfügt über verschiedene Kindergärten und Grundschule. Alle weiterführenden Schulen sind in der Nachbarschaft Schriesheim angesiedelt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ausreichend vorhanden ebenso Restaurants und Cafés. Auch die gesundheitliche Versorgung ist gewährleistet.

Hier lässt es sich einfach gut leben.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	133,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

