

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Neulußheim

### Moderne Neubau-Dachgeschosswohnung mit eigenem Eingang in zentraler Ruhelage von Neulußheim



Objekt-Nr. OM-456666

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:  
Julian Vetter

68809 Neulußheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Etagen	1	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.500 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive Dachgeschosswohnung vereint modernen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und energieeffizientes Wohnen auf ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung befindet sich in einem vollständig kernsanierten Zweifamilienhaus und bietet durch ihren eigenen Hauseingang ein besonderes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität.

Der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche schafft ein modernes Wohngefühl und bildet das Herzstück der Wohnung. Große bodentiefe Fenster sorgen in allen Räumen für eine helle und freundliche Atmosphäre sowie einen direkten Zugang zum Balkon, der zum Entspannen einlädt.

Die neue hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein und überzeugt mit modernem Design und funktionaler Ausstattung.

Insgesamt stehen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung – ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf.

Das stilvolle Badezimmer ist modern und hochwertig gefliest und verfügt über eine bodentiefe Dusche mit exklusivem Ambiente. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Abstellkammer mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine sowie ausreichend Platz für Haushaltsgeräte und zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung wurde im Zuge der Kernsanierung technisch und energetisch auf einen modernen Standard gebracht. Die Zimmertüren, Fußleisten, Badmöbel und die Küche werden zeitnah eingebaut.

Zur Ausstattung gehören:

- \* Dreifach verglaste Fenster
- \* Moderne Belüftungsanlage
- \* Effiziente Wärmepumpe
- \* Gedämmte Fassade und isoliertes Dach
- \* Hochwertiger Vinylboden in allen Wohnräumen
- \* Hochwertige Einbauküche
- \* Erstbezug

Ein eigener Stellplatz für Ihr Fahrzeug rundet dieses attraktive Angebot ab.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Neuußheim. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Eine moderne und hochwertige Wohnung für alle, die stilvolles Wohnen in angenehmer Lage schätzen.

Kaltmiete : 1250 Euro

Stellplatz : 50 Euro

Nebenkosten inkl. Heizung : 200 Euro

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Neulußheim liegt im Rhein-Neckar-Kreis in Baden-Württemberg und überzeugt durch seine verkehrsgünstige Lage zwischen Mannheim, Heidelberg und Karlsruhe. Die Gemeinde bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit guter Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie zahlreichen Freizeit- und Erholungsangeboten.

Dank der direkten Anbindung an die Bundesstraßen B39 und B36 sowie der Nähe zur Autobahn A61 sind die umliegenden Wirtschaftsstandorte schnell erreichbar. Der Bahnhof Neulußheim sorgt zusätzlich für eine gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, familienfreundlichem Umfeld und guter Erreichbarkeit macht Neulußheim zu einem attraktiven Wohnstandort in der Metropolregion Rhein-Neckar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

