

Exposé

Wohnung in Nussloch

4-Zimmer-Wohnung mit separatem Eingang und Garten



Objekt-Nr. OM-459424

Wohnung

Vermietung: **1.390 € + NK**

69226 Nussloch
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1987	Mietsicherheit	4.000 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	120,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	40,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	135 €	Garagen	1
Heizkosten	125 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	260 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die großzügige Wohnung erstreckt sich über drei Ebenen einer Doppelhaushälfte und liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Nachbarschaft.

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Hier befindet sich ein einladender Eingangsbereich, ein praktischer Vorratsraum, ein Gäste-WC sowie ein heller Wohn- und Essbereich mit angrenzender, moderner Küche. Im Wohnzimmer sorgt ein Kaminofen in der kälteren Jahreszeit für behagliche Wärme.

Vom großzügigen Wohn- und Esszimmer aus gelangen Sie auf die Terrasse mit Markise sowie direktem Zugang zum Garten.

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer, die vielseitig genutzt werden können. Das geräumige Tageslichtbad überzeugt mit Dusche und Badewanne und bietet ausreichend Platz für den Familienalltag.

Zusätzlichen Stauraum schaffen im Keller die Waschküche sowie ein großzügiger Kellerraum.

Neben der durchdachten Raumaufteilung besticht die Wohnung durch ihre attraktive Lage. Kindergarten, Grundschule und Bushaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Ausstattung

neue Luft-/Wärmepumpe 2024, neue moderne Einbauküche, Garage + Stellplatz, ruhiger Garten, Terrasse mit elektrischer Markise, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kaminofen

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Nußloch ist eine attraktive Gemeinde mit rund 11.300 Einwohnern in der Metropolregion Rhein-Neckar. Mit seiner Nähe zu Walldorf, Heidelberg und Mannheim ist der Ort ideal für Berufspendler. Nußloch ist über das Netz des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar (VRN) eng an die umliegenden Bahnhöfe (St.Ilgen/Sandhausen und Wiesloch/Walldorf) angebunden.

Die Gemeinde bietet alles Notwendige für das tägliche Leben direkt im Ort. Es gibt fünf Kindergärten sowie zwei Schulen (eine reine Grundschule und eine Grund- mit Werkrealschule). Weiterführende Schulen liegen in den direkt angrenzenden Nachorten. Darüber hinaus gibt es eine sehr gute Abdeckung mit Supermärkten, Einzelhandel, Ärzten, Apotheken, Banken, Restaurants und Cafés.

Infrastruktur:

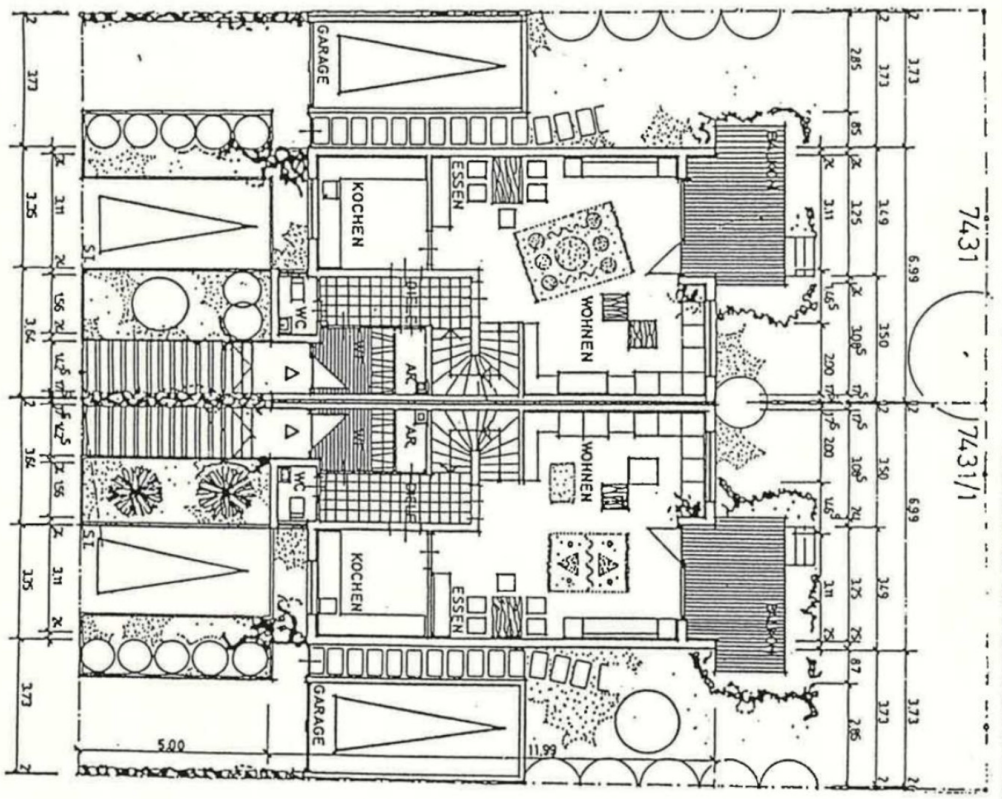
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

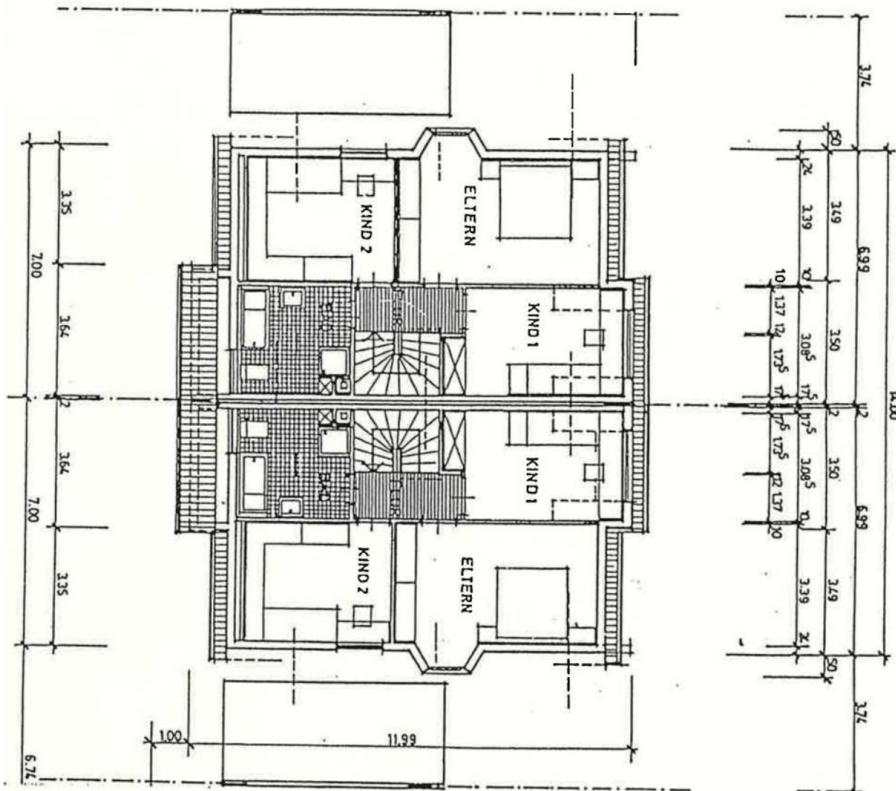
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	31,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG