

Exposé

Dachgeschosswohnung in Nussloch

**Frisch sanierter Wohnraum mit Weitblick – Erstbezug
nach Komplettmodernisierung!**



Objekt-Nr. **OM-473896**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **149.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Lang

69226 Nussloch
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	44,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	200 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gemütliche und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet modernen Wohnkomfort auf ca. 44 m² Wohnfläche. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten 7-Parteien-Haus aus dem Baujahr 1965 und wurde aktuell (2026) vollumfänglich und hochwertig saniert. Da die Wohnung aktuell leer steht, wartet sie als Erstbezug auf ihre neuen Bewohner.

Im Zuge der Sanierung wurde die gesamte Elektrik erneuert, die Wände frisch tapeziert und gestrichen sowie ein moderner, strapazierfähiger Laminatboden verlegt. Die neuen, zweifach verglasten Kunststofffenster (2026) sorgen für optimale Dämmung. Das Badezimmer wurde ebenfalls komplett kernsaniert – inklusive neuer Fliesen, Sanitärobjekte und Wasserleitungen (2026). Ein besonderes Highlight ist die brandneue, unbenutzte Ikea-Einbauküche, die für 5.000 Euro extra zu erwerben ist.

Vom gemütlichen Balkon aus genießen Sie einen wunderschönen, unverbaubaren Blick nach hinten raus in den ruhigen Hof und direkt ins Grüne.

Details zum Gebäude:

Auch das Gemeinschaftseigentum präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand. Im gesamten Haus wurden alle Wohnungen saniert, das Treppenhaus wurde renoviert und das Gebäude aktuell frisch gestrichen. Die energetisch wichtigen Gewerke sind bereits modernisiert: Die Heizungsanlage sowie die Steigleitungen des Hauses wurden 2019 komplett erneuert.

Ob zur renditestarken Kapitalanlage oder zur Eigennutzung für Singles und Paare – hier heißt es: Einziehen oder vermieten ohne Renovierungsstau!

Ausstattung auf einen Blick:

Wohnfläche: ca. 44 m²

Zimmer: 2

Etage: Dachgeschoss

Zustand: Erstbezug nach Sanierung (2026)

Balkon: Ja, mit Blick ins Grüne / Hofseite

Küche: Neue, unbenutzte Ikea-Einbauküche (2026)

Badezimmer: Komplett saniert (2026)

Fenster: Neue 2-fach-verglaste Kunststofffenster (2026)

Böden: Neuer, moderner Laminat

Heizung & Steigleitungen: Erneuert in 2019

Hauszustand: Treppenhaus und Fassade frisch renoviert/gestrichen

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Nußloch (Massengasse). Die Gemeinde im Rhein-Neckar-Kreis besticht durch ihre charmante Lage an der Südlichen Bergstraße und die direkte Nähe zu Heidelberg (ca. 10 km).

Die Massengasse bietet eine hervorragende Infrastruktur: Besorgungen des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken sind fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar. Durch den Blick vom Balkon nach hinten raus in den Hof und ins Grüne wohnt man hier angenehm ruhig, ohne auf die Vorzüge einer zentralen Ortslage verzichten zu müssen.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Über die nahegelegene B3 und die Autobahnen A5/A6 sind die umliegenden Städte wie Heidelberg, Walldorf, Mannheim und Schwetzingen schnell erreicht. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und bindet den Ort optimal an die Region an. Perfekt für Pendler, die nach Feierabend die Ruhe im Grünen suchen!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	161,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohn-Esssbereich

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Ausblick vom Balkon

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

