

# Wiesloch: 1-ZKB im Souterrain mit StPl, quadratisch-praktisch-gut



69168 Wiesloch

Zimmer: 1  
Wohnfläche: ca. 37 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 395 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: 535 EUR

Objekt-Nr.: 2377MWBr

**Bruder Immobilien e.K.**

*nicht wohnen-LEBEN*



### Ihr Ansprechpartner:

Bruder Immobilien e.K.

Herr Ernst-Werner Bruder w

E-Mail: [info@bruderimmobilien.de](mailto:info@bruderimmobilien.de)

Tel: +49 6227 5449640

Mobil: +49 172 3918136

Fax: +49 6227 5449642

Immobilie: Mehrfamilienhaus  
Etage: 0  
Etagenanzahl: 3  
Schlafzimmer: 1  
Badezimmer: 1  
Objektzustand: vollständig  
renoviert  
Baujahr: 1993  
Qualität der Ausstattung: normal  
Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerungsart: Gasheizung  
Energieverbrauchskennwert: 147 kWh/m<sup>2</sup>\*a,  
Effizienzklasse E, Ausweistyp: Verbrauch,  
Energieträger: Gas, Baujahr der Anlagetechnik:  
1992  
Bezugsfrei ab: 01.04.2023  
Garage/Stellplatzmiete: 30,00 EUR  
Anzahl Garage/Stellplatz: 1  
Art Garage/Stellplatz: Außenstellplatz

Nebenkosten: 110 EUR

Heizkosten sind in  
Nebenkosten enthalten: Ja

Kautions- oder  
Genossenschaftsanteile: 900 EUR

## Wiesloch: 1-ZKB im Souterrain mit StPl, quadratisch-praktisch-gut



69168 Wiesloch

Zimmer: 1  
Wohnfläche: ca. 37 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 395 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: 535 EUR

### Objektbeschreibung:

Wohn-Schlafzimmer  
Küche offen  
Bad: 2,3m<sup>2</sup>, Dusche, Waschbecken, WC,  
FENSTER, Waschmaschinenanschluß

Außen-Stellplatz (30€)

Energieverbrauch (durchschnittlich): 147kWh/  
(m<sup>2</sup>xa) entspricht ca. 15Liter Öl/m<sup>2</sup> im Jahr  
(Energie für Warmwasser enthalten)

Gas-Zentralheizung, Kabel, DSL-Gebiet, Stellplatz  
(30.- €), keine Hunde, Katzen erlaubt

Geodaten und Sonnenstand zu jeder Zeit:  
<http://www.sonnenverlauf.de>

### Ausstattung:

Diese moderne Wohnung liegt im Souterrain eines kleinen Mehr-Familienhauses im Münchäckerweg 46/48.

Dominierend das riesige Wohn-Schlafzimmer mit offener Kochecke, die einen Dunstabzug hat. Problemlos könnte man hier mit einem Raumteiler eine kleine Schlafecke abteilen.

Überraschenderweise hat das Duschbad ein Fenster. Der Blick zum Horizont ist bauartbedingt etwas eingeschränkt, trotzdem ist die Wohnung überraschend hell.

Die Waschmaschine findet im Badezimmer Platz, ein Stellplatz direkt vorm Haus (30Euro) rundet das Angebot ab.

Die Wohnung ist frisch renoviert

### Lage:

Die Ein-Zimmer-Wohnung (37m<sup>2</sup>) liegt im Souterrain eines Mehrfamilienhauses im südöstlichem Teil der Stadt, Münchäckerweg 46. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 4 Gehminuten entfernt; bis zum nächsten Supermarkt sind es 600 m, ebenfalls bis zum Stadtzentrum. Die weithin bekannte Wirtschaft "Wimmer" ist ca. 500m entfernt, das Buffet wird Sie umhauen - Sie sollten Ihre Diät für zwei Stunden aussetzen! Auch zum Feldrand/Waldrand ist es nicht weit. Ausgedehnten abendlichen Spaziergängen steht daher nichts im Wege.

Die Große Kreisstadt Wiesloch liegt am Südrand des industriellen Ballungsraumes Rhein-Neckar/Metropolregion Rhein-Neckar, im Dreieck der Städte Mannheim-Heidelberg-Karlsruhe. Wiesloch hat mit seinen Stadtteilen Baiertal und Schatthausen ca. 26.000 Einwohner. Die Weinstadt ist in die reizvolle Umgebung der südlichen Bergstraße und des Kraichgauer Hügellandes eingebettet. Wiesloch hat ein Gymnasium, eine Realschule, eine Förderschule, eine Hauptschule und eine Grund- und Hauptschule. Ferner gibt es vier Grundschulen. Viele Lokale und Einkaufsmöglichkeiten laden zum Bummeln in der schönen Fußgängerzone ein. Auch das schöne große Freibad und mehrere Fitnesscenter lassen das Herz von Sportlern und Kindern höher schlagen. SAP, Heidelberger Druckmaschinen (HDM) und MLP sind Arbeitgeber in der unmittelbaren Umgebung.

Wiesloch ist über die Autobahnen A 5 Frankfurt-Basel und A 6 Mannheim-Heilbronn sowie die Bundesstraßen B3 und B39 (alle je 5 min) sehr gut erreichbar, Sie können jeden Stau umfahren. Heidelberg, Mannheim und Ludwigshafen sind nur 20 Minuten, Karlsruhe eine halbe Stunde entfernt. Die Nähe zu Heidelberg und Walldorf sowie eine exzellente Infrastruktur sorgen für guten Wohnkomfort.



## Wiesloch: 1-ZKB im Souterrain mit StPl, quadratisch-praktisch-gut



69168 Wiesloch

Zimmer: 1  
Wohnfläche: ca. 37 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 395 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: 535 EUR

Am Bahnhof Wiesloch/Walldorf halten viele IC, die nach Stuttgart und Frankfurt fahren; die S-Bahn braucht 10 Min. bis Heidelberg.

[www.wiesloch.de/](http://www.wiesloch.de/)

### Sonstiges:

---

Nachteil: Souterrain

Vorteil: Bad mit Fenster, renoviert, Lage

Bruder Immobilien e.K. wurde als erster Immobilienmakler im Rhein-Neckar-Kreis nach der neuen europäischen DIN EN 15733 zertifiziert. Außerdem wurden wir vom Nachrichtenmagazin FOCUS mit dem Titel „Top Immobilienmakler 2013“ - "2022" und ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" 2015 - 2020

Alle Angaben zur Immobilie beruhen auf Angaben des Eigentümers, für die wir keine Haftung übernehmen können.



# Wiesloch: 1-ZKB im Souterrain mit StPl, quadratisch-praktisch-gut

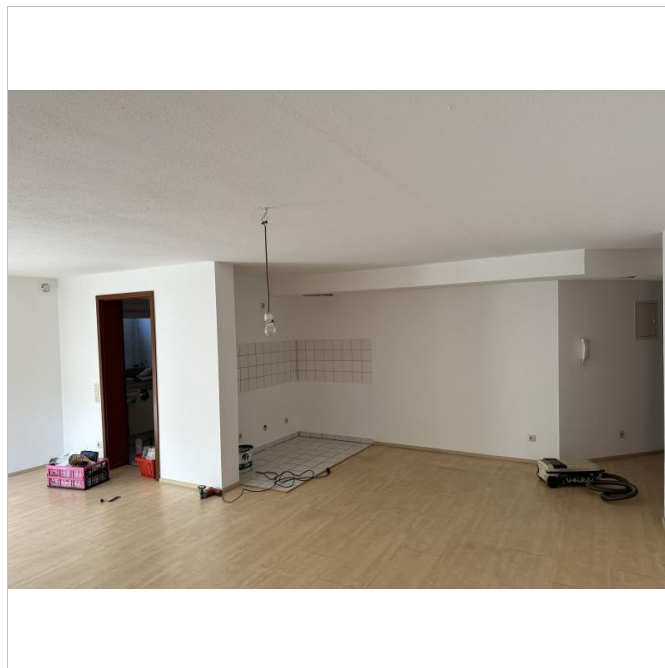


69168 Wiesloch

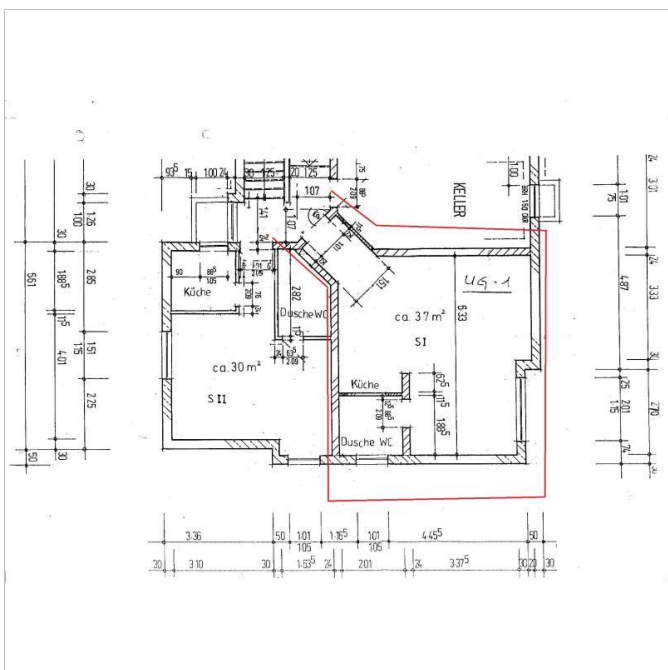
Zimmer: 1  
Wohnfläche: ca. 37 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 395 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: 535 EUR



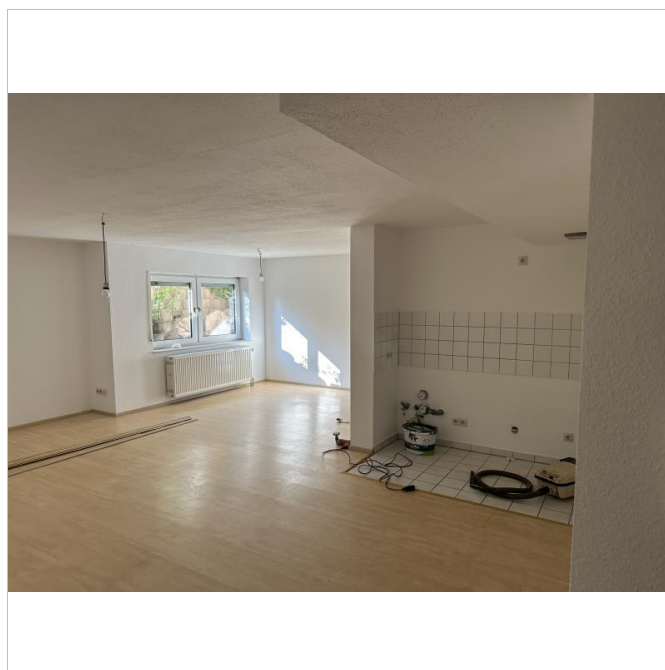
Front



Küchenbereich, links Bad



Grundriss



Blick vom Eingang





## Wiesloch: 1-ZKB im Souterrain mit StPl, quadratisch-praktisch-gut



69168 Wiesloch

Zimmer: 1  
Wohnfläche: ca. 37 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 395 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: 535 EUR



Bad



Blick zum Eingang

