

// Nußloch - charmante,
barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung
in modernem 5-Familienhaus //

Objekt: HI-153 • 69226 Nußloch
264.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	HI-153
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	69226
Ort	Nußloch
Wohnfläche	ca. 60 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Seniorenrecht	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz
Balkon	Ja
Duschbad	Ja
Ausrichtung Balkon	West
Fahrradraum	Ja
Abstellraum	Ja
Kellerräume	1
Wasch/Trockenraum	Ja
Bauweise	Massiv
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Baujahr	2012
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	67,7 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	04.05.2033

Baujahr lt. Energieausweis	2012
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	264.000,00 €
Außen-Provision	3,57 %

Beschreibung

Charmante und barrierefreie 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Flair.

In ruhiger und gewachsener Wohnbebauung befindet sich diese attraktive Wohnung im Erdgeschoss eines in 2012 massiv erbauten 5-Familienhauses.

Die lichtdurchfluteten Räume strahlen eine warme und einladende Atmosphäre aus und die Dreikammerfenster mit Doppelverglasung gewährleisten einen optimalen Kälte- und Wärmeschutz. Das Haus hat eine Energieeffizienzklasse B, was zu geringen Energiekosten beiträgt, auch dank der solarunterstützten Warmwasseraufbereitung.

Mit ca. 60 m² Wohnfläche bietet diese Wohnung genügend Platz für Singles oder Paare jeden Alters und punktet mit moderner Bauweise in angenehmer Lage von Nußloch und einer guten und schnellen Anbindung nach Leimen und Heidelberg.

Der perfekt geschnittene Grundriss verfügt über einen großzügigen Wohn-/ Essbereich, eine separate Küche, ein helles Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit begehbare Dusche. Aus dem Wohn-/ und Essbereich gelangt man auf den nach Westen ausgerichteten schönen Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. In dem praktischen Abstellraum verstauen Sie Dinge des täglichen Bedarfs. Der eigene Keller sowie der gemeinschaftliche Wasch-/ Trockenraum befindet sich im Untergeschoss, welchen Sie auf kurzem Wege auch mit dem Fahrstuhl erreichen. Durch die Zufahrt über die Rückseite des Gebäudes gelangen Sie ebenfalls zum Untergeschoss. Hier befindet sich auch der gesicherte Fahrradraum, welcher schnell bequem zu erreichen ist.

Die Hausgemeinschaft besteht größtenteils aus Eigentümern. Dies erkennt man schon beim Eintreten in das mit Granitstein gefliesten hellen Treppenhaus und dem ansprechenden Ambiente der Gemeinschaftsanlagen.

Ihr Auto parken Sie auf Ihrem Freiplatz direkt am Haus.

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell ca. 350.- Euro inklusive Sparrücklagen. Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Für einen Beratungs- und Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Lage

Die Gemeinde Nußloch ist eine attraktive Wohngemeinde im Rhein-Neckar-Kreis und liegt etwa zehn Kilometer südlich von Heidelberg. Die Bundesstraßen B3 und B39 sowie die Autobahnen A5 und A6 sind bequem und schnell zu erreichen. Der öffentliche Nahverkehr beinhaltet mehrere Buslinien.

Gute Busverbindungen nach Heidelberg, Leimen, Wiesloch sowie an den nächst gelegenen Bahnhof St. Ilgen / Sandhausen liegen vor. Zur Straßenbahnstation "Bergfriedhof" in Leimen haben Sie nur einen kurzen Weg und können von dort die Heidelberger Innenstadt mit der Straßenbahn bequem und schnell erreichen.

Ein überaus großes Angebot an kulturellen und sportlichen Einrichtungen sowie hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten sind in Nußloch gegeben. Das lebendige Vereinsleben führt zu einer großen Auswahl an Freizeitaktivitäten.

Ausstattung Beschreibung

- Moderne und hochwertige Bauweise
- Barrierefreier Zugang zur Wohnung und Keller
- Solarunterstützte Warmwasseraufbereitung
- Dreikammerfenster mit Doppelverglasung
- Größtenteils Eigentümer in der Hausgemeinschaft
- Ansprechende helle Ausstattung
- Fahrstuhl
- Lichtdurchflutete Räume
- Wohn-/ Essbereich mit Zugang auf den Balkon
- Separate Kochküche
- Modernes Tageslichtbad
- Große begehbare Dusche
- Abstellraum in der Wohnung
- Geräumiger Kellerraum
- Wasch-/ und Trockenraum
- Fahrradraum direkt zu erreichen
- PKW Freiplatz am Haus
- Bushaltestelle fußläufig in Kürze erreichbar

Sonstige Angaben

Es handelt sich hier um eine moderne und top gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung in schöner Lage von Nußloch. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus nur fünf Wohneinheiten, vorwiegend Eigennutzer. Das Haus wurde in 2012 fertiggestellt. Modernisierungsmaßnahmen stehen daher nicht an. Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Erfahren Sie mehr über diese attraktive Immobilie. Ihre Ansprechpartnerin, Frau Michaela Ahrens, freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Bildnachweise:

© Hemberger Immobilien

Für einen Beratungs- / und Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Rufen Sie uns heute noch an!

EXKLUSIV FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER

Was ist Ihre Immobilie aktuell wert?

Wir bieten Ihnen eine kostenfreie und auf den Marktwert basierende Werteinschätzung Ihrer Immobilie.

Auf Wunsch sorgen wir für einen erfolgreichen und zeitnahen Verkauf.

IMMOBILIEN SIND UNSERE PASSION

Lassen Sie sich für Ihren erfolgreichen Immobilienverkauf von uns inspirieren.

Für einen unverbindlichen Beratungstermin stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Rufen Sie uns an: 01520 9741252 - Schreiben Sie uns: info@hemberger-immobilien.de

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Terminvereinbarung.

Impressionen



Hausansicht Ost



Balkon West



Wohnzimmer



Einrichtungsbeispiel visualisiert Schlafzimmer



Küche



Wohnzimmer mit Zugang auf den Balkon



Badezimmer mit begehbarer Dusche



Flurbereich



Helles Treppenhaus



Hausansicht Eingangsbereich



Hausansicht Rückseite



Hausansicht Luftaufnahme West



Hausansicht Luftaufnahme



Nahe Umgebung



Umgebung weitläufig

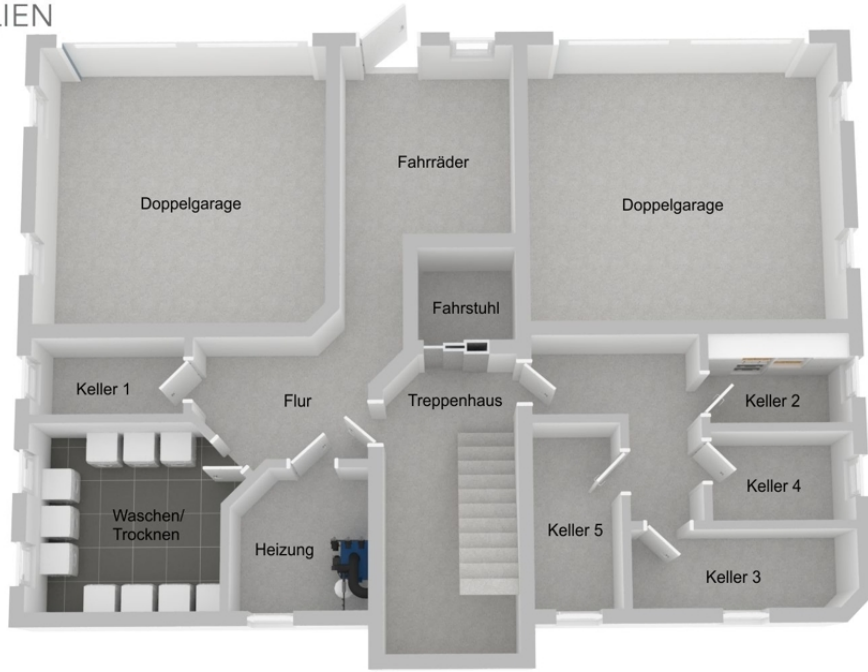


Luftaufnahme

Grundriss



Grundrissvisualisierung



Grundrissvisualisierung

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Michaela Ahrens
Hemberger Immobilien
Goethestraße 4a
69126 Nußloch

Telefon: 0152 09741252

E-Mail: m.ahrens@hemberger-immobilien.de

Web: www.hemberger-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über uns zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.