



Neulußheim, wunderschöne Wohnung mit Fernsicht

68809 Neulußheim

OBJEKTDETAILED



Immobilienart

Dachgeschosswohnung



Kaufpreis

174.300 €



Wohnfläche

68 m²



Zimmer

2



Baujahr

1993



Kennung

2

Einbauküche vorhanden	Nein
Möbliert	Nein
Bodenbelag	Fliesen
Qualität der Ausstattung	Normal
Etage	2
Etagenzahl	2
Garagenanzahl	0
Stellplatzanzahl	1
Stellplatzkaufpreis	5.900 €
Vermietet	Ja
Verfügbar ab	01.11.2020
Personenaufzug vorhanden	Nein
Zustand	Gepflegt
Barrierefrei	Nein
Rollladen vorhanden	Ja
Lageart	Wohnlage
Provision	4,64 %

GALERIE

Ansicht Haus



Aussicht



Eingangsbereich



Esszimmer



Wohnzimmer 2



Balkon 2



GALERIE

Balkon 1



Schlafzimmer



Schlafzimmer 1



Küche 3



Küche 2



Küche 1



GALERIE

Badewanne



Dusche



Das Bad 2



ÜBER DIE IMMOBILIE

Hinweis: Bitte fragen Sie nur schriftlich an (Datenschutz). Die Anfrage muss vollständig ausgefüllt sein, damit diese bearbeitet werden kann.

Sie sind schon lange auf der Suche nach einer Wohnung, in der Sie sich auf Anhieb zu Hause fühlen? Dann sind Sie hier richtig!

Die Wohnung liegt in ruhiger und begehrter Lage von Neulußheim.

Diese traumhafte 2-Zimmer Dachgeschosswohnung mit großen Balkon und einer Wohnfläche von über 68 m² überzeugt vor allem durch eine durchdachten Raumaufteilung sowie große Fensterflächen. Die Wohnung liegt im 2.OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1993 mit nur 7 Wohneinheiten.

Es empfängt Sie eine geräumige Diele mit Stellplatz für einen Garderobenschrank. Von dort gelangen Sie in das Herzstück der Wohnung - den großzügigen Wohn- und Essbereich. Dieser bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch als auch für eine gemütliche Couchlandschaft für entspannte Abende. Die angrenzende geschlossene Küche hat eine angenehme Größe, so dass es für Ihre Küchenträume ausreichend Möglichkeiten gibt. Über das große Glasschiebelement gelangen Sie auf den schönen Balkon mit Fernsicht bis in den Odenwald. Entspannen Sie hier in den Sommermonaten und genießen Sie ein Frühstück im

Freien oder Ihren wohlverdienten Feierabend. Das großzügige Tageslichtbad erreichen Sie über die Diele. Die Ausstattung ist zeitlos und hell gehalten. Eine schnelle Dusche am Morgen oder ausgiebige Wellness-Stunde in der Badewanne - so fühlt man sich wohl. Die Schräge im Schlafzimmer strahlt Gemütlichkeit aus und verfügt über ausreichend Stellfläche. Für mollige Wärme sorgen die Nachtspeicheröfen. Geringe Wartungs- und Instandhaltungskosten sowie volle Kostenkontrolle durch eigenen Zähler sind nur einige Vorteile. Selbstverständlich können diese auch ausgetauscht werden durch Infrarotheizkörper. Ergänzt wird das attraktive Angebot durch einen eigenen Kellerraum und einen Waschraum für Ihre Waschmaschine sowie einem Pkw-Außenstellplatz. Da ist Parkplatzsuche ein Fremdwort. Das Wohnhaus hat keinen Fahrstuhl, dadurch fallen die Nebenkosten geringer aus.

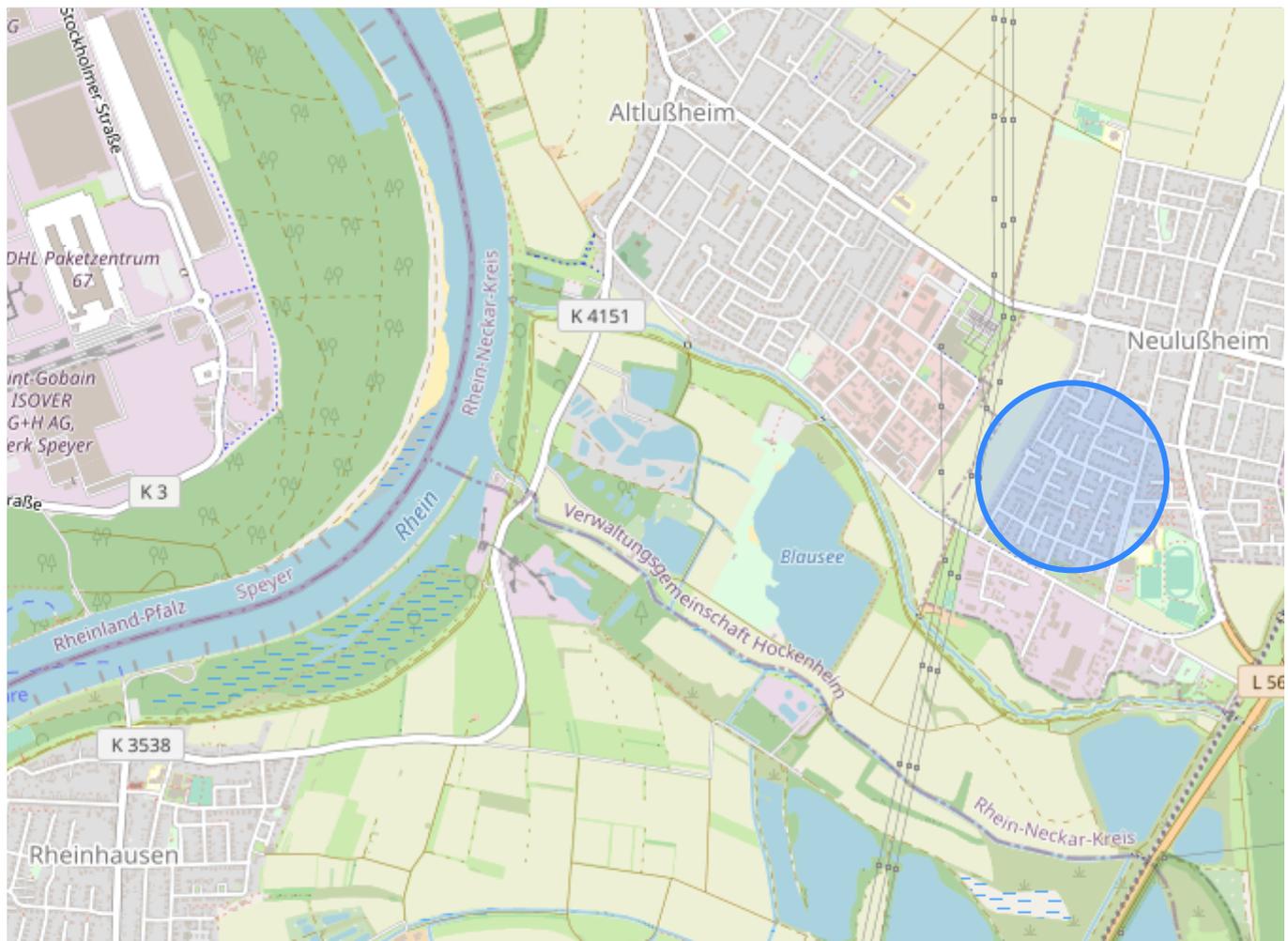
Natürlich ist diese Wohnung auch als Kapitalanlage geeignet. Bei einer aktuellen Jahresmiete von 7.140 € entspricht dies einer Bruttorendite von ca. 4%. Die Wohnung ist noch bis zum 31.10.2020 vermietet.

Das Fazit lautet: Ruhige Wohnlage, tolle Raumaufteilung, geeignet zur Selbstnutzung oder Kapitalanlage. Unverbaubarer Blick bis in den Odenwald zum moderaten Preis.

UMFELD DER IMMOBILIE

Neulußheim mit seinen über 7000 Einwohner gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar und liegt im Rhein-Neckar-Kreis im Nordwesten Baden-Württemberg. Nachbargemeinden sind Altlußheim, Reilingen und Hockenheim. Speyer und Walldorf sind nur ein Steinwurf entfernt. Die hervorragende Verkehrsanbindung zu den Autobahnen A5/A6/A61 sowie der Rhein-Neckar-Bus und die Regionalbahn/S-Bahn trägt weitere zur Beliebtheit dieser Gemeinde bei. Für Bildung sorgen eine Grund- und Hauptschule

mit Werkrealschule und eine freie christliche Schule. Mehrere Kindergärten stehen Ihnen zur Auswahl. Ärzte, Supermärkte und weiter Geschäfte runden das Angebot vor Ort ab. Ausreichend Freizeitaktivitäten für Jung und Alt stehen zur Verfügung. Es gibt eine Vielzahl an Vereinen, u.a. der Musik- und Gesangsverein oder Sportvereine. Der Blausee sorgt im Sommer für Abkühlung. Neulußheim, eine Gemeinde wo man gerne wohnt.



ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis	Vorhanden	Energiekennwert	115,1 kWh/(m ² *a)
Befuerung/Energieträger	Strom	Ausweis erstellt am	15.08.2012
Baujahr	1993	Ausweis gültig bis	14.08.2022
Energieausweistyp	Bedarfsausweis	Energie mit Warmwasser	Nein

AUSSTATTUNG

Mehrfamilienhaus von 1993 mit nur 7 Wohneinheiten

DG Wohnung mit 2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon

Wohnfläche: 68 m²

Ruhige Wohnlage

Gepflegter Zustand

Fernsicht

Tolle Raumaufteilung

Gute Belichtung

Böden gefliest

Großes Bad im zeitlosen Design mit Dusche und Badewanne

Nachtspeicheröfen

Außenstellplatz

Waschraum im Keller

Kein Fahrstuhl

SONSTIGES

Sämtliche Inhalte wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Es gelten die Angaben des Verkäufers. Die Flächenangaben in den Grundrissen sind Angaben der jeweiligen Eigentümer. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität können wir jedoch keine Gewähr übernehmen.

Der Käufer hat eine Provision in Höhe von 4,64 %

(inkl. 16 % MwSt.) des Kaufpreises an die Brenner Immobilien Rhein Neckar für den

Nachweis/Vermittlung der Immobilie zu bezahlen. Die Provision ist fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Die Firma Brenner Immobilien Rhein Neckar ist auch für den Verkäufer tätig

KONTAKT



Sascha Brenner

Inhaber

☎ +49 1573 3883742

✉ info@brennerimmobilien.de