

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Wiesenbach

### gut vermietete 1-Zimmer Wohnung - Kapitalanlage nahe Heidelberg



Objekt-Nr. OM-312754

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **129.000 €**

Ansprechpartner:  
Tobias Hockenberger

69257 Wiesenbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	34,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	6.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	135 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Eingangsbereich der Wohnung betreten Sie einen Flur gehen links ins Bad und geradeaus in das große Wohn- und Schlafzimmer.

Der Wohnbereich besticht durch seine Großzügigkeit. Sowohl ein Schlaf-/Wohnbereich als auch ein Essplatz lassen sich problemlos stellen. Schlafen kann man rechter Hand etwas abgetrennt.

Als Bodenbelag wurde ein stilvolles Laminat verlegt. Durch die breiten Fenster wird der Raum mit Licht durchflutet.

Die Küche, welche neu installiert wird, ist wie folgt ausgestattet:

Eine Umlufthaube, eine Spülmaschine, ein Kochfeld, eine Spüle, ein Kühlschrank mit Gefrierfach und

ein Backofen.

Das Badezimmer ist hell weiß gefliest und mit einer Badewanne, einem WC sowie einem Handwaschbecken ausgestattet.

Als Extra steht dem Mieter ein zusätzlicher Kellerraum zur Verfügung. Dieser eignet sich optimal, um Getränke, Speisen sowie Reinigungsutensilien aufzubewahren.

Die anfängliche Miete beträgt 550€ Kaltmiete und wird sich bis 2027 auf 650 € steigern.

Der Kaufpreis beträgt 129.000,00 €.

Ebenfalls gehört zur Wohnung ein Außenstellplatz, welcher für 6.000 € erworben werden kann.

Da der Kauf vom Eigentümer direkt erfolgt, sparen Sie sich die Maklerprovision.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche

## Lage

Bestehend ist die Nähe zu Heidelberg: in 20 Minuten (15km) ist man vom beschaulichen Wiesenbach im schönen Heidelberg.

Die Wohnung ist daher auch für Studenten und Wochenend-Pendler geeignet.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	122,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

