

Exposé

Maisonette in Waghäusel

Gepflegte 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Einbauküche in Kirrlach



Objekt-Nr. **OM-320901**

Maisonette

Vermietung: **1.200 € + NK**

68753 Waghäusel
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1950	Summe Nebenkosten	290 €
Etagen	2	Mietsicherheit	3.600 €
Zimmer	5,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	127,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	8,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	105 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	185 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige und lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung, die Teil eines gepflegten Zweifamilienhauses ist, erstreckt sich über zwei Etagen und bietet ein durchdachtes Wohnkonzept mit zahlreichen Vorzügen. Die Wohnung wurde kontinuierlich modernisiert, einschließlich der Fenster, die vor zehn Jahren erneuert wurden. Dank eines Satellitenanschlusses und eines modernen Glasfaserkabelanschlusses sind Sie zudem bestens vernetzt. Ein zusätzlicher Nutzkeller mit ca. 8 m² bietet praktischen Stauraum.

Erste Etage (1. OG):

Ein großzügiger Eingangsbereich heißt Sie herzlich willkommen und schafft eine einladende Atmosphäre. Die Etage überzeugt mit einer gelungenen Raumaufteilung und ansprechenden Ausstattungsdetails. Im Mittelpunkt steht das gemütliche Wohnzimmer, das mit einer modernen Spanndecke und integrierten LED-Spots ausgestattet ist und so ein stilvolles Ambiente schafft.

Die geräumige Einbauküche ist ein echtes Highlight: Sie ist nicht nur mit einer neuen Geschirrspülmaschine, einem Herd mit Induktionskochfeld, einer leistungsstarken Abluftabzugshaube, einem großen Kühlschrank und sogar einer Brotschneidemaschine ausgestattet, sondern bietet auch ausreichend Platz für ein Esszimmer oder einen großzügigen Essplatz. Hier können Sie Ihre Mahlzeiten nicht nur zubereiten, sondern auch in gemütlicher Runde genießen.

Das Badezimmer auf dieser Ebene bietet mit Dusche, Badewanne, Bidet und einem Waschtisch mit Spiegelschrank puren Komfort. Eine Handtuchheizung sorgt für zusätzliche Behaglichkeit. Ein separates WC ergänzt die sanitäre Ausstattung. Für praktische Ordnung sorgt zudem eine integrierte Abstellmöglichkeit unter der Treppe. Weiterhin befinden sich auf dieser Ebene ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und ein Hauswirtschaftsraum. Der Bodenbelag wechselt hier zwischen robusten Fliesen und pflegeleichtem Laminat.

Zweite Etage (2. OG):

Über die Treppe gelangen Sie in die obere Wohnebene, die mit charmanten Holzdielen für ein gemütliches Flair sorgt. Hier befinden sich zwei helle Kinderzimmer und ein Spielzimmer, das mit Laminat ausgelegt und mit einem Waschbecken ausgestattet ist – ideal für kreative Aktivitäten.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die angebotene Wohnung liegt in einem charmanten und familienfreundlichen Wohngebiet im Stadtteil Kirrlach, welches überwiegend von Ein- bis Zweifamilienhäusern geprägt ist. Die Gegend zeichnet sich durch eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle, moderner Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit aus.

Kirrlach punktet außerdem mit einer hervorragenden Nahversorgung. Familien finden hier alles, was sie für den Alltag benötigen: Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und zahlreiche Fachgeschäfte. Auch Ärzte, Apotheken und medizinische Versorgungseinrichtungen sind direkt vor Ort. Für Kinder gibt es mehrere Kindergärten sowie eine Grundschule, während weiterführende Schulen in den benachbarten Orten Waghäusel und Bruchsal leicht erreichbar sind. Das vielfältige Vereinsleben und die Nähe zu Grünflächen und Spielplätzen bieten zusätzlichen Mehrwert.

Für Berufspendler bietet die Lage eine optimale Ausgangsbasis. Mit dem Auto erreichen Sie die SAP-Zentrale in Walldorf/St.Leon-Rot in nur etwa 15 Minuten. Auch andere große Arbeitgeber wie SEW-Eurodrive in Bruchsal oder die BASF in Ludwigshafen liegen in angenehmer Pendelentfernung. Die Nähe zur Autobahn A5 ermöglicht zudem schnelle Verbindungen nach

Karlsruhe, Mannheim und Heidelberg, während der nahegelegene Bahnhof Waghäusel eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bietet.

Nicht nur die praktische Infrastruktur überzeugt: Kirrlach ist eingebettet in eine malerische Umgebung, die zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Naturerkundungen einlädt. Die Ruhe des Wohnviertels kombiniert mit der Nähe zu pulsierenden Städten macht diese Lage besonders attraktiv. Für Familien und Berufspendler, die auf der Suche nach einem gut angebundenen und gleichzeitig entspannten Wohnort sind, bietet die Wohnung den perfekten Mix aus Komfort und Lebensqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	235,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Bad

Exposé - Galerie



Bad

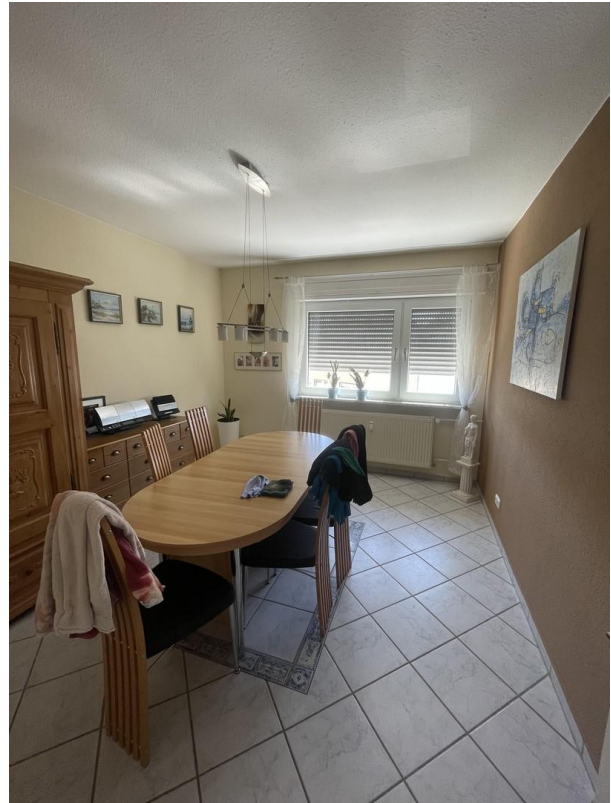


Flur

Exposé - Galerie



Büro



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



2. OG: Kinderzimmer



2. OG: Spielzimmer

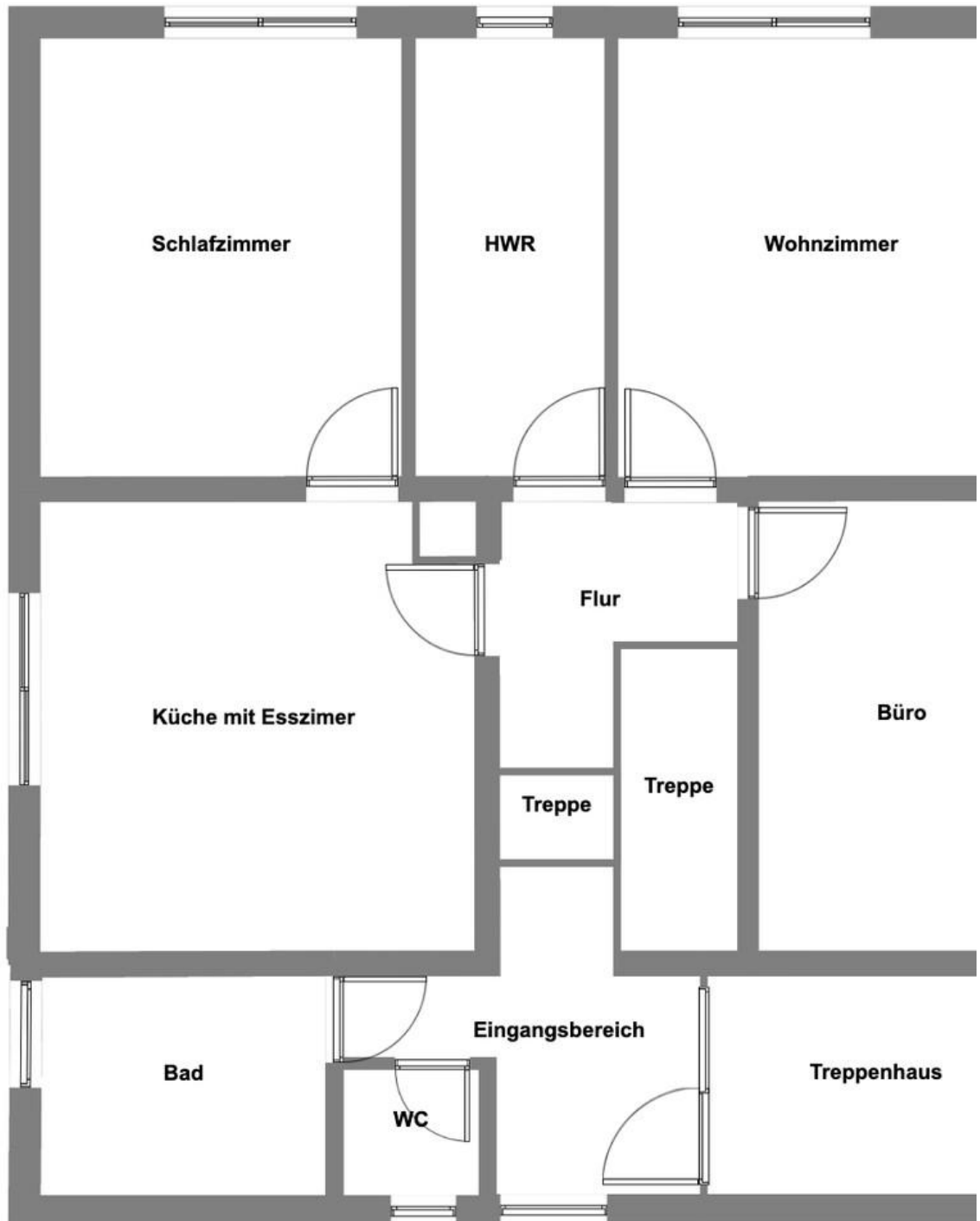
Exposé - Galerie



2. OG: Kinderzimmer

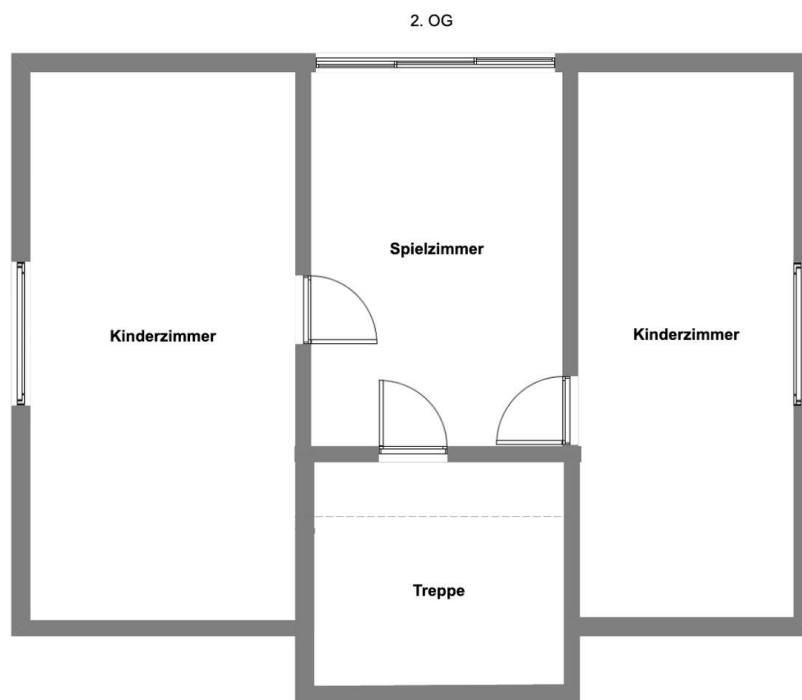
Exposé - Grundrisse

1. OG



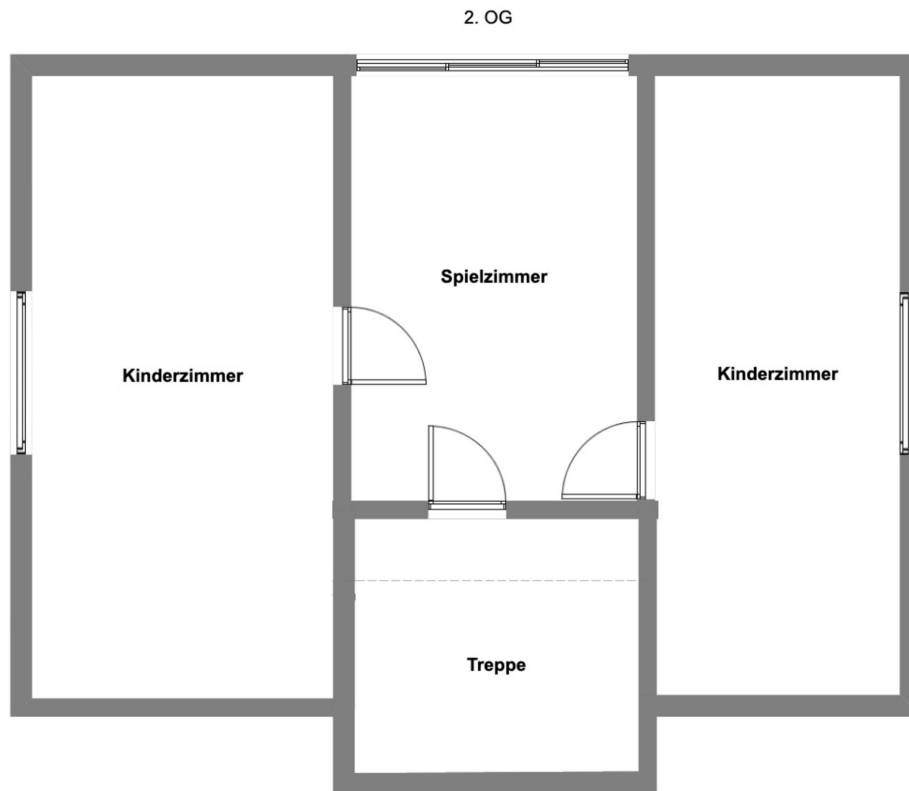
Grundriss: 1.OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss: 2.OG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

1. OG

