

Expose

# 4-Zimmer-Etagenwohnung



Objektadresse

**Marienbader Straße 19**

**68775 Ketsch**

## Inhalt

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| <i>Der Ort...</i>                  | 3  |
| <i>Allgemeines zum Haus...</i>     | 5  |
| Lage                               | 5  |
| Das Haus                           | 6  |
| Die Haustechnik                    | 6  |
| Energieausweis                     | 6  |
| <i>Die Wohnung...</i>              | 7  |
| Die Wohnräume im Detail            | 7  |
| Eingangsbereich (Diele)            | 7  |
| Wohn-/Esszimmer                    | 8  |
| Küche                              | 9  |
| 1. Kinderzimmer                    | 10 |
| 2. Kinderzimmer                    | 11 |
| Schlafzimmer                       | 12 |
| Bad                                | 13 |
| Gäste-WC                           | 13 |
| Abstellraum                        | 13 |
| Balkon                             | 14 |
| Kellerraum und Abstellplatz        | 15 |
| Kellerraum                         | 15 |
| Wasch- / Trockenraum + Fahrradraum | 15 |
| Abstellplatz                       | 16 |
| Grundriss                          | 17 |
| Grundriss                          | 18 |
| Wohnflächenberechnung              | 19 |

## *Der Ort...*

### Lage:

Ketsch ist eine Gemeinde mit etwa 13.000 Einwohnern im Rhein-Neckar-Kreis und ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar mit 2,4 Mio. Einwohnern.

Im Westen liegt etwa 2 km entfernt der Rhein, dazwischen liegt der bis an den Ortsrand heranreichende „Ketscher Altrhein“ und das Naturschutzgebiet „Ketscher Rheininsel“

Direkte Nachbargemeinden sind im Norden Brühl, im Osten Schwetzingen und im Süden Hockenheim.

Weitere größere Städte sind Speyer (ca. 11 km), Heidelberg (ca. 14) km und Mannheim (ca. 18 km).

### Verkehrsanbindung:

Mit dem PKW...

Drei Autobahnanschlussstellen sind innerhalb kurzer Zeit erreichbar.

Die A6 (MA – HN) ist über die Anschlussstellen Schwetzingen / Hockenheim und Mannheim / Schwetzingen (jeweils ca. 6 - 8 Minuten), die A61 (Richtung Rheinland-Pfalz) in 10 – 12 Minuten.

ÖPNV....

In Ketsch gibt es 2 Buslinien.

Buslinie 710 – über Brühl von und nach Mannheim (nächste Haltestelle ca. 6 – 8 Minuten).

Buslinie 717 – von Heidelberg über Schwetzingen und Hockenheim nach Speyer und zurück (nächste Haltestelle ca. 10-12 Minuten).

Bahn...

Der nächste Bahnhof befindet sich in Schwetzingen. Von hier besteht eine Anbindung in Richtung Mannheim HBF und Karlsruhe HBF.

### Einkaufen:

Im Ort gibt es alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf - Bäcker, Metzger, Discounter/Supermarkt, etc. sind mit dem Auto innerhalb von ca. 2-5 Minuten zu erreichen.

Für den Großeinkauf bietet Hockenheim oder Schwetzingen jeweils einen großen Supermarkt (Globus / Kaufland). Diese sind mit dem Auto in ca. 6-8 Minuten (Hockenheim), bzw. ca. 12-14 Minuten (Schwetzingen) erreichbar.

### Kinderbetreuung und Schulen:

Für die Betreuung von Kindern ab 1 Jahr bis zur Einschulung stehen mehrere Kindergärten/Kindertageseinrichtungen zur Verfügung. Von der Vormittagsbetreuung bis hin zur Ganztagesbetreuung stehen hier alle Möglichkeiten offen.

Eine Grundschule und eine Gemeinschaftsschule sind direkt im Ort vorhanden. Zwischen Brühl und Ketsch gibt es eine Realschule und in Hockenheim und Schwetzingen gibt es ein Gymnasium.

Die Musikschule Schwetzingen, ebenso die VHS Schwetzingen bieten beide im Ort Kurse an.

### Freizeit:

Ob für Jung oder Alt, Ketsch bietet für jeden etwas. Sport, Kultur oder das vielfältige Vereinsangebot.

Weit über die Grenzen von Ketsch bekannt ist z.B. das jährliche Backfischfest.

Detaillierte Infos über Ketsch finden Sie unter [www.ketsch.de](http://www.ketsch.de)!



## Das Haus

Die Wohnung befindet sich in einem 3-Familienhaus.

Das Baujahr des Gebäudes ist 1988.

Für die allgemeine Nutzung stehen im Haus ein Fahrradabstellraum sowie ein Wasch-/bzw. Trockenraum zur Verfügung.

Im Waschraum ist für jede Partei ein Stellplatz (mit separaten Anschlüssen für Wasser und Strom) für eine Waschmaschine / Trockner vorhanden.

## Die Haustechnik

Alle Wohnungen werden über eine zentrale Ölheizung mit Heizkörpern beheizt. Ebenso wird das Warmwasser über diese erzeugt.

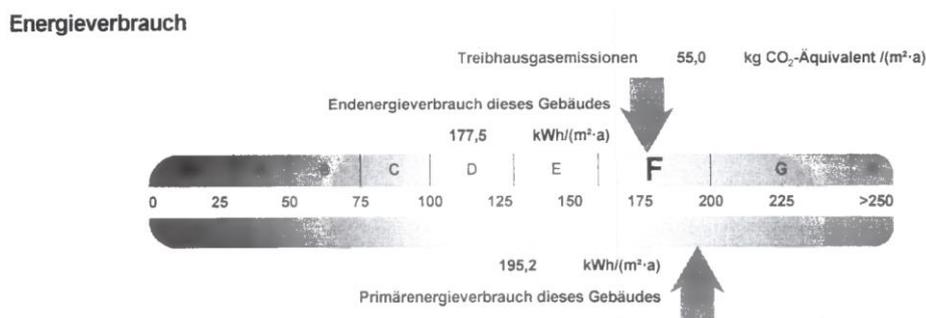
Im Sommer 2024 wurde die bestehende Ölheizung durch eine moderne Öl-Brennwerttherme ersetzt.

Für die Abrechnung gibt es entsprechende Mengenzähler.

Im Haus gibt es einen Kabelanschluss von Vodafone, sowie einen Telekomanschluss. Den aktuell möglichen Leistungsumfang können Sie über die Verfügbarkeitsprüfung auf der Homepage von Vodafone / Telekom abfragen.

## Energieausweis

Ein gültiger Energieausweis liegt vor.



## ***Die Wohnung...***

Die Wohnung erstreckt sich über das gesamte 1. Obergeschoß.

Sie besteht aus 4-Zimmern, Küche, Bad mit WC, Gäste-WC (nicht ausgebaut), Abstellraum, sowie einem überdachten Balkon.

Weiterhin gehört zur Wohnung ein Kellerraum, sowie ein Abstellplatz (Carport). Ein weiterer Abstellplatz wird aktuell als Vorgarten mitbenutzt und kann bei Bedarf angelegt werden.

Die Hauptausrichtung des Hauses ist nach Norden, das Schlafzimmer und ein Kinderzimmer nach Richtung Osten, das Wohnzimmer, das zweite Kinderzimmer, sowie der Balkon nach Westen ausgerichtet, Küche und Bad in Richtung Norden.

## ***Die Wohnräume im Detail...***

### **Eingangsbereich (Diele)**

Wenn man die Wohnung aus dem Treppenhaus betritt, kommt man in die Diele der Wohnung.



## Expose 4-Zimmer-Wohnung Ketsch

Aus der Diele kommt man auf direktem Wege ins Wohnzimmer, sowie zum Schlafzimmer und den Kinderzimmern. Auch das Bad und das WC sind hier auf direktem Wege zu erreichen.

### Wohn-/Esszimmer

Der Größte Raum der Wohnung... aus der Diele kommt man direkt in das Wohn- und Esszimmer. Die Fensterfront zeigt nach Westen und läßt so die angenehme Abendsonne in die Wohnung.



## Expose 4-Zimmer-Wohnung Ketsch

Über das Wohnzimmer kommt man auf den überdachten Balkon, die Balkontür ist mit einem Fliegengitter ausgestattet.



## Küche

In der Küche befindet sich eine voll ausgestattete Einbauküche mit Spüle, Kühlschrank, Gefrierschrank, Ceranfeldherd, Dunstabzugshaube, Backofen und Geschirrspüler. Die Küche ist im Kaufpreis der Wohnung enthalten!



## **1. Kinderzimmer**

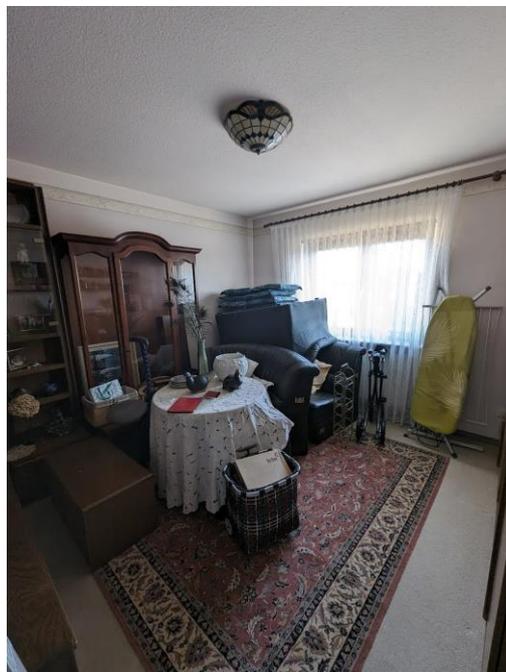
Das 1. Kinderzimmer liegt auf der Nord-West-Seite der Wohnung und hat einen direkten Zugang zum Balkon. Der Zutritt erfolgt von der Diele aus, auf der linken Seite wird das Zimmer durch einen Abstellraum, auf der Rechten Seite durch das Bad begrenzt.



Der Zutritt auf den Balkon erfolgt durch einen Balkontür mit Fliegengitter.

## 2. Kinderzimmer

Das 2. Kinderzimmer erreicht man ebenso direkt über die Diele, es ist auf der Nord-Ost Seite der Wohnung gelegen. Das Fenster zeigt nach Osten. Auf der rechten Seite wird das Zimmer vom Gäste-WC, auf der linken von der Küche begrenzt.



## Schlafzimmer

Das Schlafzimmer liegt auf der Ostseite der Wohnung und wird links begrenzt durch das Treppenhaus, rechts vom Wohnzimmer.



### Bad

Das Bad liegt zwischen Küche und 1. Kinderzimmer. Es wurde vor einigen Jahren komplett saniert. Boden und Wände wurden neu gefliest, sowie alle Sanitärobjekte neu gemacht. Die Dusche wurde dabei auch so umgebaut, dass diese im gehobenen Alter gut nutzen zu können (fast Bodengleiche Duschwanne, Sitzmöglichkeit). Ausgestattet ist das Bad mit hochwertigen Badezimmermöbeln.



### Gäste-WC

Das Gäste-WC ist aktuell nicht ausgebaut und wird nur als Abstellraum genutzt. Es sind jedoch alle Anschlüsse im Raum vorhanden.

### Abstellraum

Der separate Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum, für alle Dinge die man regelmäßig benötigt.

**Balkon**

Über die West-Seite der Wohnung erstreckt sich der überdachte Balkon.



## ***Kellerraum und Abstellplatz...***

### **Kellerraum**

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Ein Heizkörper ermöglicht hier auch eine Nutzung als Hobbyraum.



### **Wasch- / Trockenraum + Fahrradraum**

Für alle Parteien steht ein Wasch- / Trockenraum, sowie ein Fahrradabstellraum zur Verfügung.

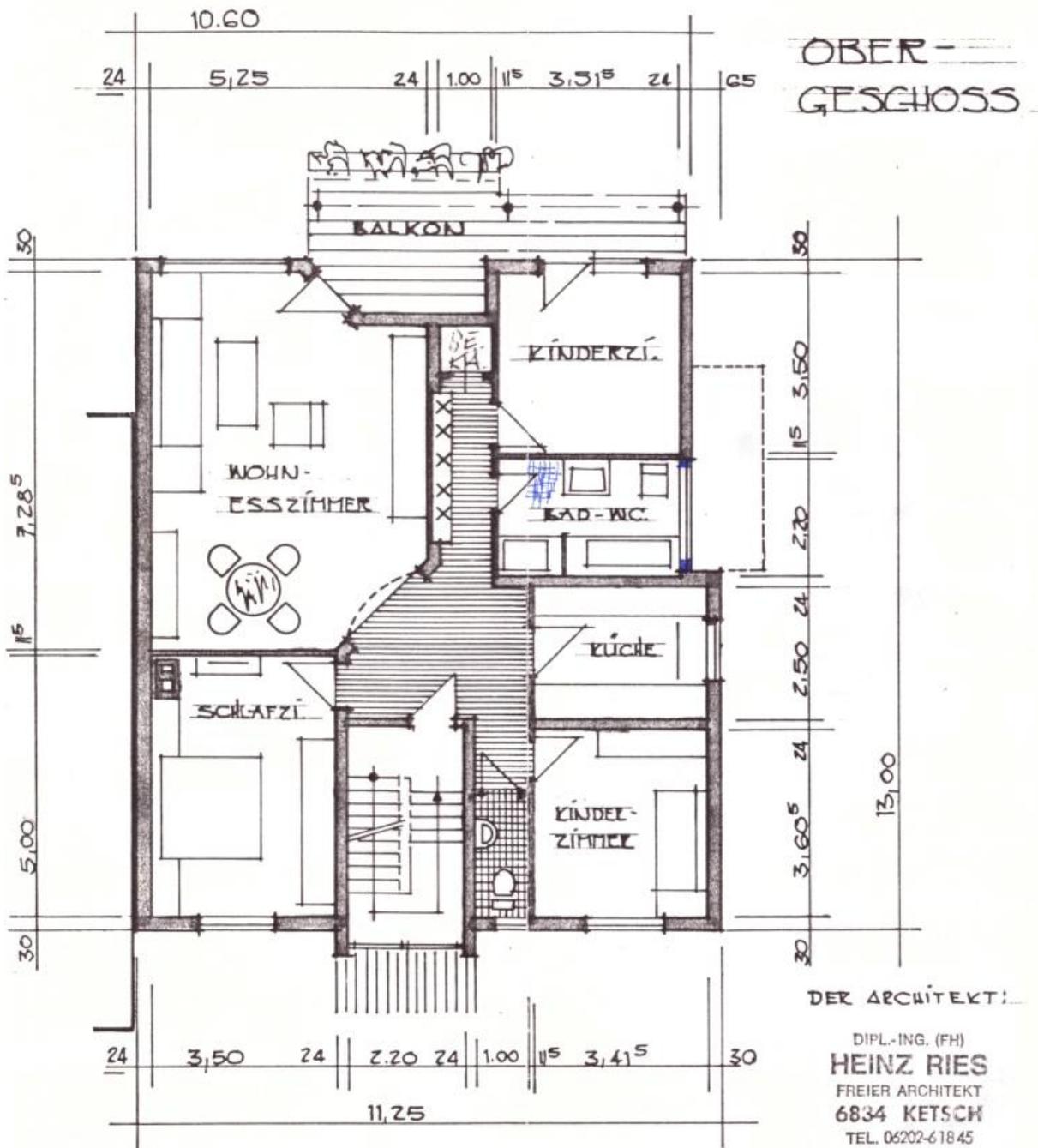


**Abstellplatz**

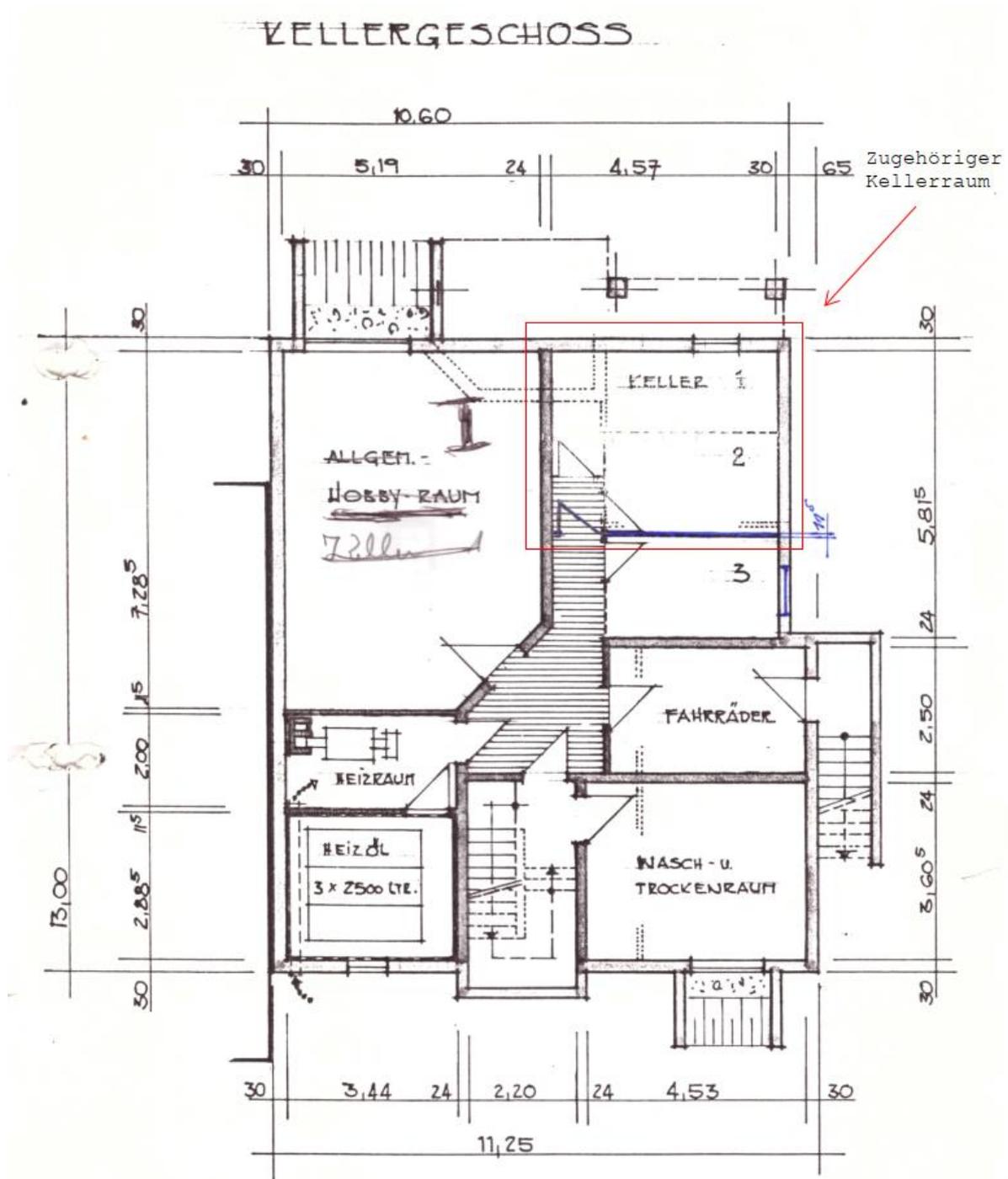
Direkt am Haus gehört ein Abstellplatz unter dem Carport zur Wohnung.



**Grundriss Wohnung**



Grundriss Keller



## Wohnflächenberechnung

| <u>Wohnfläche:</u> |                 |   |                  |
|--------------------|-----------------|---|------------------|
| EG                 | Wohn-/Eßzimmer: | $\frac{2,90 + 3,80}{2} \times 1,00 = 3,35 \text{ qm}$ |                  |
|                    |                 | $5,25^2 \times 6,28^5 = 33,00 \text{ "}$              |                  |
|                    | -               | $\frac{1,70 \times 1,70}{2} = 1,45 \text{ "}$         |                  |
|                    |                 |   | <u>34,90 qm</u>  |
|                    | Küche:          | $3,35^2 \times 2,50 = 17,50 \text{ qm}$               | 8,39 "           |
|                    | Schlafzimmer:   | $3,50 \times 5,00 = 17,50 \text{ qm}$                 |                  |
|                    | -               | $0,63^5 \times 0,40 = 0,25 \text{ "}$                 |                  |
|                    |                 |   | <u>17,25 "</u>   |
|                    | Kinderzimmer:   | $3,45^5 \times 3,50 = 12,09 \text{ "}$                | 12,09 "          |
|                    | "               | $3,35^5 \times 3,60^5 = 12,09 \text{ "}$              | 12,09 "          |
|                    | Bad:            | $3,45^5 \times 2,20 = 7,60 \text{ "}$                 | 7,60 "           |
|                    | WC:             | $1,00 \times 2,35 = 2,35 \text{ "}$                   | 2,35 "           |
|                    | Besenkammer:    | $1,00 \times 1,00 = 1,00 \text{ "}$                   | 1,00 "           |
|                    | Diele u.        | $1,00 \times 4,00 = 4,00 \text{ qm}$                  |                  |
|                    | Flure:          | $0,18 \times 2,85 = 0,51 \text{ "}$                   |                  |
|                    |                 | $3,44 \times 2,50 = 8,60 \text{ "}$                   |                  |
|                    | -               | $1,05 \times \frac{1,05}{2} = 0,55 \text{ "}$         |                  |
|                    |                 | $1,00 \times 1,40 = 1,40 \text{ "}$                   |                  |
|                    |                 |   | <u>13,96 "</u>   |
|                    |                 |   | <u>109,63 qm</u> |
|                    | -               | 3 % Putz  | 3,29 "           |
|                    |                 |   | <u>106,34 qm</u> |
|                    | Balkon:         | $3,60 \times 0,40 = 1,44 \text{ qm}$                  |                  |
|                    |                 | $7,00 \times 1,10 = 7,70 \text{ "}$                   |                  |
|                    |                 | $\frac{3,30 + 2,30}{2} \times 1,00 = 2,80 \text{ "}$  |                  |
|                    |                 | $11,94 \text{ qm} \times 0,5 = 5,97 \text{ "}$        |                  |
|                    |                 |   | <u>112,31 qm</u> |
|                    |                 |   | =====            |