



# Wohnung 3.08

4-Zimmer-Wohnung  
mit viel Privatsphäre und großer  
Südloggia

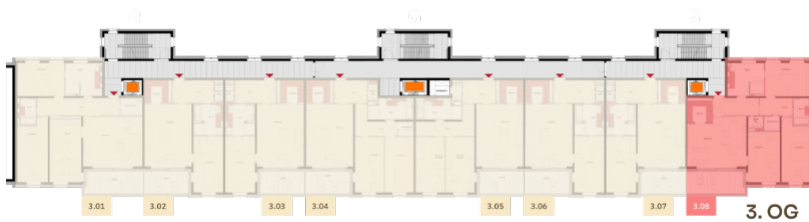
verfügbar ab **01.02.2027**

## Eckdaten

Zimmer	4
Wohnfläche	143,19 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	2.370,00 €
Nebenkosten	580,00 €
Warmmiete	<b>2.950,00 €</b>

# Grundriss

## Wohnung 3.08



Etagengrundriss  
3. OG

## Flächen

	m <sup>2</sup>
Wohnen	33,19
Küche	5,95
Schlafen 1	18,37
Schlafen 2	21,15
Arbeiten	18,75
Flur 1	9,16
Flur 2	6,61
Bad 1	12,80
Bad 2	5,00
Gäste-WC	2,09
Abstellraum	2,60
Loggia (50%)	7,52
<b>Gesamtmietfläche</b>	<b>143,19</b>
Kaltmiete	2.370,00 €
Nebenkosten	580,00 €
<b>Warmmiete</b>	<b>2.950,00 €</b>

## Ausstattung

Dank ihrer wohldurchdachten Raumaufteilung ist diese Wohnung ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Privatsphäre legen, auch wenn Besuch im Haus ist. Sie ist sehr hell und hat eine große Südloggia (eingerückter Balkon).

- Loggia mit Blick in den grünen Innenhof
- 4 Zimmer (Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Arbeitszimmer)
- Einbauküche
- 2 Badezimmer (Wanne, Dusche), Gäste-WC
- Abstellraum + Kellerraum
- Parkett in den Wohnräumen, Fliesen in Bad und Küche
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- Anmietung von Tiefgaragenparkplätzen nach Verfügbarkeit möglich
- Fahrstuhl
- Energiebedarfsausweis: A+, 15 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Fernwärme

verfügbar ab **01.02.2027**

## Wohnung 3.08

**4-Zimmer-Wohnung  
mit viel Privatsphäre und großer  
Südloggia**



Diese großzügige Wohnung im 3. OG bietet viel Raum zum Leben: mit einem weitläufigen Wohnzimmer mit Essbereich und angrenzender Küche, einem großen Arbeitszimmer, zwei Schlafzimmern, zwei Badezimmern, einem Gäste-WC sowie einem Abstellraum.

Die Wohnung gliedert sich in einen öffentlichen Wohn- und Arbeitsbereich und einen privateren Bereich mit Schlafzimmern und zweitem Bad. Der erste Flur empfängt die Gäste und bietet Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier aus erschließen sich das Wohnzimmer mit angrenzendem Arbeitszimmer, das große Hauptbadezimmer sowie das Gäste-WC.

Das Hauptbadezimmer verfügt über ein Fenster und entsprechend Tageslicht, eine bodentiefe Dusche, zwei Waschbecken und Anschlüsse für die Waschmaschine. Das Gäste-WC ist separat und bequem vom Eingangsbereich erreichbar. Beide Bäder sowie das Gäste-WC sind mit hochwertigen Einbaumöbeln ausgestattet.

Ein zweiter Flur, ebenfalls mit Platz für Garderobe oder zusätzlichen Stauraum, zweigt vom ersten ab und führt in den privateren Teil der Wohnung, mit Schlafzimmern und zweitem Bad. Das Hauptschlafzimmer ist nach Norden ausgerichtet. Das zweite Schlafzimmer bietet zusätzlich Platz für einen Sitzbereich oder einen Schreibtisch, mit Fenster Richtung Süden



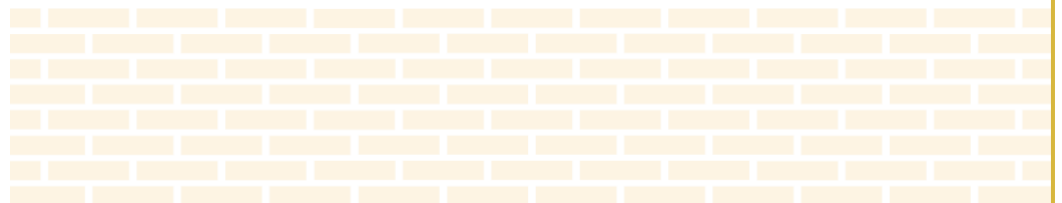
## Wohnung 3.08

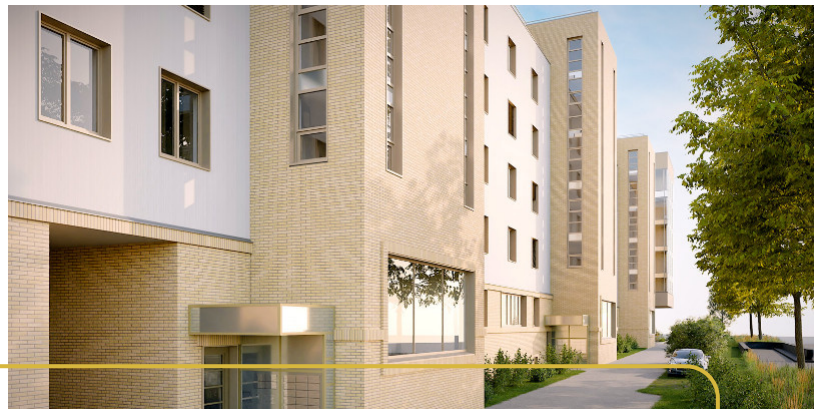
in den Innenhof. Das zweite Badezimmer mit Badewanne ist direkt über diesen zweiten Flur zugänglich, ebenso der Abstellraum

Das Herzstück der Wohnung bilden das große Wohnzimmer mit integriertem Essbereich. Über eine großzügige Fensterfront öffnet es sich zur Loggia mit Blick auf den parkähnlichen Innenhof.

Auf einer Achse mit dem Essbereich liegt die Küche, die vom Wohnzimmer abgeht und mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet ist. Direkt an das Wohnzimmer angrenzend befindet sich das geräumige Arbeitszimmer, das ebenfalls einen Zugang zur Loggia hat.

Die große Loggia mit Südausrichtung erweitert den Wohnbereich nach draußen und schafft dort einen Rückzugsort mitten in der Stadt – ob für den Morgen in der Sonne oder entspannte Abende mit Blick ins Grüne. ■





## Stadt nah, grün & barrierearm



Klare Linien, hochwertige Materialien und durchdachte Grundrisse – die Wohnanlage Großer Brockhaus 4-6-8 vereint barrierearmes Wohnen, Qualität und modernen Wohnkomfort in bester Lage.

### Zuverlässige Hausverwaltung

Professionelle Betreuung durch erfahrene Hausverwaltung – Ihr Ansprechpartner für alle Anliegen rund um Ihre Wohnung.

### Nachhaltiges Energiekonzept

Ressourcen schonen und Kosten sparen mit Photovoltaik, Geothermie und intelligenten Energiesystemen – gut für Geldbeutel und Umwelt.

### Zentrale Lage

Von hier zu Fuß in die Innenstadt. Nähe Hauptbahnhof, optimale Verkehrsanbindung, Tiefgarage und Fahrradstellplätze.

### Erholung im Grünen

Alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse in Südausrichtung zum ruhigen Wohnhof. Weitläufiger, großzügig begrünter Innenhof mit Spielplatz und Sitzbereichen.

## Kontakt Daten

Ihre Ansprechpartnerin: **Frau Birgit Pilz**  
Telefon: **0172 - 78 67 679**  
Email: **info@grosser-brockhaus-wohnungen.de**  
Sprechzeiten: **Mo - Fr | 9 - 17 Uhr bzw. nach Vereinbarung**



Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.  
Irrtümer, Änderungen und Zwischenvermietungen vorbehalten.