



# Wohnung EG.02

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung  
im Hochparterre mit Garten und  
Südterrasse

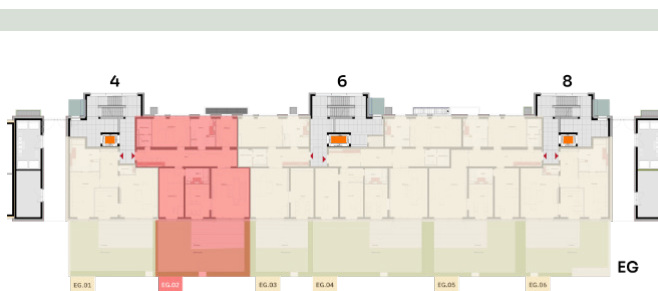
verfügbar ab **01.02.2027**

## Eckdaten

Zimmer	4
Wohnfläche	153,88 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	2.310,00 €
Nebenkosten	620,00 €
Warmmiete	<b>2.930,00 €</b>

# Grundriss

Wohnung EG.02



Etagengrundriss  
Erdgeschoss

## Flächen

	m <sup>2</sup>
Wohnen	32,18
Küche	13,99
Schlafen 1	19,05
Schlafen 2	20,82
Arbeiten	10,21
Flur 1	28,82
Bad 1	10,89
Bad 2	5,43
Gäste-WC	2,56
Abstellraum	3,68
Terrasse (25 %)	6,25

**Gesamtmietfläche 153,88**

Kaltmiete 2.310,00 €

Nebenkosten 620,00 €

**Warmmiete 2.930,00 €**

## Ausstattung

Diese helle, durchdacht geschnittene Gartenwohnung vereint stilvoll großzügigen Wohnkomfort mit einem privaten Rückzugsort im Grünen.

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

verfügbar ab **01.02.2027**

## Wohnung EG.02

**Großzügige 4-Zimmer-Wohnung  
im Hochparterre mit Garten und  
Südterrasse**



Eine Wohnung für Menschen, die das Besondere suchen: Als eine von nur sechs Einheiten hat diese Wohnung einen eigenen Garten, in bester Innenstadtlage.

Dieser nach Süden ausgerichtete Mietergarten mit angrenzender Terrasse eröffnet einen schönen Blick in den begrünten Innenhof und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, ob zum Frühstück in der Morgensonne oder dem ruhigen Feierabend im Grünen.

Der große Flur ist mit Einbaumöbeln ausgestattet und bietet Platz für weitere Staumöbel und Garderobe. Von hier sind alle Räume außer der Küche und dem zweiten Bad zugänglich. Im Eingangsbereich befindet sich das

Gäste-WC, mit Durchgang zum Abstellraum. Daneben, jeweils mit Fenstern Richtung Norden ausgestattet, liegen das Hauptschlafzimmer, das große Badezimmer und das Arbeits- oder Kinderzimmer.

Dieses Tageslichtbad ist mit einer bodentiefe Dusche, Einbaumöbeln und Anschlüssen für die Waschmaschine ausgestattet.

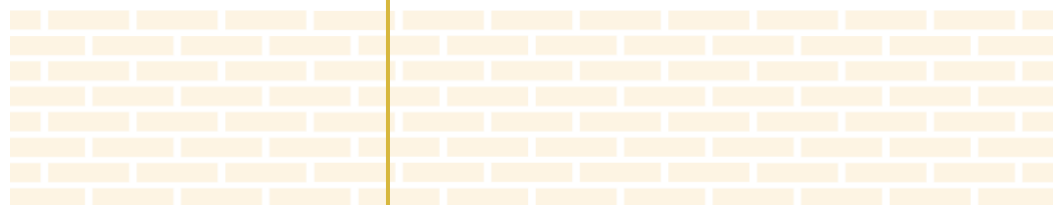
Gegenüber, mit Ausrichtung gen Süden, liegen das zweite Schlafzimmer, das dank des privat zugänglichen Wannensbades besonders komfortabel ist, sowie das Wohnzimmer mit Küche.

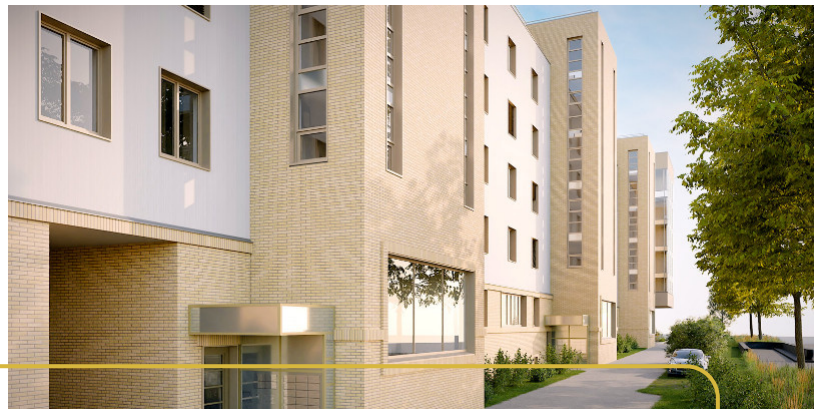


## Wohnung EG.02

Die großzügig geschnittene Wohnküche wird ohne Einbauküche vermietet. So können Sie den Raum ganz nach Ihren Vorstellungen einrichten und Ihre individuellen Gestaltungs-ideen umsetzen.

Ein echtes Highlight ist die Verbindung von Außen- und Innenraum: Vom Wohnzimmer, der Küche und vom 2. Schlafzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse bzw. in den Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. ■





## Stadt nah, grün & barrierearm



Klare Linien, hochwertige Materialien und durchdachte Grundrisse – die Wohnanlage Großer Brockhaus 4-6-8 vereint barrierearmes Wohnen, Qualität & 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.