



Wohnung EG.04

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

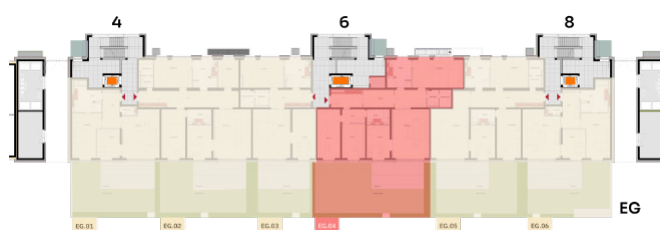
verfügbar ab **01.02.2027**

Eckdaten

Zimmer	4
Wohnfläche	168,08 m ²
Kaltmiete	2.530,00 €
Nebenkosten	680,00 €
Warmmiete	3.210,00 €

Grundriss

Wohnung EG.04



Etagengrundriss
Erdgeschoss

Flächen

m²

Wohnen	32,18
Küche	13,31
Schlafen 1	25,52
Schlafen 2	19,74
Arbeiten	14,05
Flur 1	28,76
Flur 2	5,49
Bad 1	10,89
Bad 2	5,16
Gäste-WC	3,05
Abstellraum	3,68
Terrasse (50%)	6,25

Gesamtmietfläche 168,08

Kaltmiete	2.530,00 €
Nebenkosten	680,00 €
Warmmiete	3.210,00 €

Ausstattung

Diese überaus großzügig und durchdacht geschnittene, helle Gartenwohnung vereint stilvollen Wohnkomfort mit einem privaten Rückzugsort im Grünen.

- Mietergarten und große Terrasse
- 4 Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer), 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/(m²·a), Strom-Mix (u. a. Umweltwärme)

verfügbar ab **01.02.2027**

Wohnung EG.04

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



Diese Wohnung hat als einzige in dieser Wohnanlage einen eigenen Garten, der von vier Räumen aus zugänglich ist.

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

Der große Flur ist mit Einbaumöbeln ausgestattet und optisch doppelt geteilt. Er bietet Platz für weitere Staumöbel und Garderobe. Von hier sind alle Räume außer der Küche und dem zweiten Bad zugänglich. Am Ende

des Flurs befindet sich das Gäste-WC mit Durchgang zum Abstellraum. Jeweils mit Fenstern Richtung Norden ausgestattet sind das große Hauptschlafzimmer und das Tageslichtbad, das sowohl vom Flur als auch direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich ist. Wie auch das zweite Bad verfügt dieses über hochwertige Einbaumöbel. Es hat zudem eine bodentiefe Dusche und Anschlüsse für die Waschmaschine.

Im Eingangsbereich des Hauptflurs zweigt ein zweiter kleiner Flur ab, mit Zugang zu den zwei Kinderzimmern und dem Wannenbad.

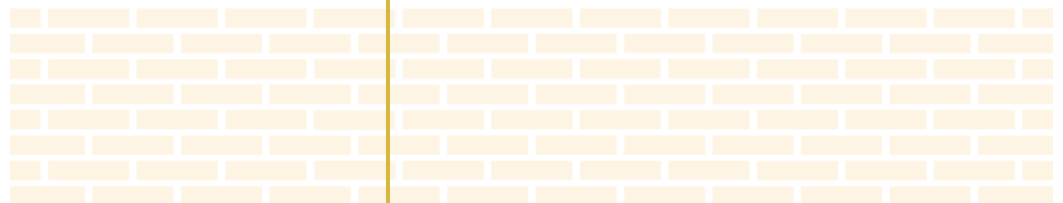
Das große Wohnzimmer ist, wie auch die beiden Kinderzimmer und die Küche, nach Süd-



Wohnung EG.04

den ausgerichtet. Die großzügig geschnittene Wohnküche, die vom Wohnzimmer abzweigt, wird ohne Einbauküche vermietet. So können Sie den Raum ganz nach Ihren Vorstellungen einrichten und Ihre individuellen Gestaltungsideen umsetzen.

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





Stadtnah, 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.

Kontaktdaten

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.