

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bad Friedrichshall

Erdgeschoss 3 Zi. Wohnung mit Garten, TG und Stellplatz BJ 2020



Objekt-Nr. OM-188806

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.050 € + NK**

74177 Bad Friedrichshall
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	67,88 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	6,36 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	250 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	3.150 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In dem elf Parteien-Haus ist eine schöne Drei-Zimmer Wohnung mit Garten und zwei Stellplätzen (einer in der Tiefgarage) zu vermieten. Das Haus ist ein Neubau von 2020 mit Tiefgarage und Aufzug. Diese ca. 68 qm große Wohnung hat einige Highlights, eine ebenerdige Dusche, Fußbodenheizung, Parkett in den Schlafräumen und natürlich der ungefähr eben so große Gartenanteil sind nur einige davon.

Die Wohnung ist mit zwei Schlafzimmern perfekt für eine kleine Familie oder alternativ kann das zweite Schlafzimmer auch als Büro (DSL mit bis zu 250 Mbit/s und Ausbau mit Glasfaser bis in die Wohnung vorhanden) oder Gästezimmer genutzt werden. Der kleine Abstellraum in der Wohnung bietet Platz für Waschmaschine und Trockner, sodass der Gang in den Keller entfällt. Im Dachgeschoss befindet sich noch ein separater Abstellraum mit einer Größe von ca. 6 qm (zählt nicht zur Wohnfläche).

Es wurde an viele Kleinigkeiten gedacht. Von kindersichereren Steckdosen und elektrischen Rollos bis zu dem in die Fliesen eingelassenen Wandspiegel, Handtuchheizkörper und Waschtisch mit Schubladen im Bad.

Ein Multimediakanal ermöglicht, dass Aufhängen eines TV ohne das störende Kabel zu sehen sind. Ein weiterer Zugang zum Garten ist auch über das große Schlafzimmer gegeben.

Ausstattung

Große Terrasse und Garten

Zwei Parkplätze (Tiefgarage und Außenstellplatz)

Fußbodenheizung

Glasfaseranschluss und Netzwerkverkabelung

Fliegengitter an allen Fenstern und Türen

Elektrischen Rollos

Bodengleiche Dusche

Hochwertige Küche mit NEFF und Miele Geräten (kann für 2.500€ übernommen werden)

Glastür zum Wohnzimmer

KfW-Effizienzhaus 55

Der Energieausweis wird zur Besichtigung vorgelegt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Durch die recht zentrale, aber doch ruhigen Lage in der Nähe der B27 in Jagstfeld sind die großen Arbeitgeber der Region schnell zu erreichen. Lidl Deutschland in Bad Wimpfen ist innerhalb von ca. 8 min. mit dem Auto erreichbar, Audi und der Schwarz Digits Campus

sind mit ca. 5 km Entfernung genau so gut zu erreichen.

Selbst der Stiftsberg mit der Zentrale der Schwarzgruppe und Bechtle sind bequem mit dem Fahrrad erreichbar.

Zu Fuß ist der nächste Supermarkt nur ca. 200 m entfernt. Das Solefreibad ist in ca. 15 min. zu Fuß erreichbar, dazwischen liegen noch Kindergarten und Grundschule so wie das

Gymnasium. Der Hauptbahnhof ist auch nur ca. einen km entfernt, so ist man mit der Regionalbahn oder der Stadtbahn schnell in Heilbronn oder Stuttgart.

Auch die Erholung kommt nicht zu kurz, der Schachtsee und das Waldgebiet sowie der Salinen Biergarten oder der Neckar sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	56,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer Eltern

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche / Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse und Garten



zweites Schlafzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Dachboden



TG Stellplatz



Klingelanlage

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Grundrisse



Grundriss