

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hambrücken

Neubau 2023: Barrierefreie Gartenwohnung mit KfW 55 Standard



Objekt-Nr. **OM-235398**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.370 € + NK**

76707 Hambrücken
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	118,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	185 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	55 €	Carports	1
Summe Nebenkosten	240 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.110 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne Architektur und großzügiges Wohnen in hocheffizientem Neubau

Ich vermiete hier meine exklusive und sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 118 m² Wohnfläche. Das Gebäude wurde 2023 fertiggestellt und besticht durch eine moderne, klare Architektur, die konsequent auf Licht und Offenheit setzt. Dank des hocheffizienten KfW 55 EE Standards und modernster Luft-Wärmepumpentechnik genießen Sie ein erstklassiges Raumklima bei sehr moderaten Nebenkosten.

Die Architektur der Wohnung ist auf ein großzügiges und freies Wohngefühl ausgelegt: Eine Deckenhöhe von 2,50 m kombiniert mit bodentiefen Glasfronten sorgt für lichtdurchflutete Räume und ein helles, einladendes Ambiente. Die gesamte Einheit wurde zudem vollständig barrierefrei konzipiert – der Zugang vom Parkplatz bis in jedes Zimmer ist ebenerdig und schwellenfrei gestaltet.

Ein besonderes Highlight ist die zugehörige Gartenfläche, die Ihnen zur exklusiven Nutzung zur Verfügung steht und Raum für Ihre persönliche Gestaltung bietet. Ergänzt wird der Außenbereich durch zwei großzügige Terrassen mit Südwest-Ausrichtung, die zum Entspannen bis in die späten Abendstunden einladen.

Zukunftssicheres Energiekonzept & Mieterstrom

Das Gebäude wird im Mai 2026 mit einer modernen Photovoltaik-Anlage ausgestattet. Pünktlich zu Ihrem Einzug am 01.07. profitieren Sie somit von einem attraktiven Mieterstrom-Modell. Dies ermöglicht es Ihnen, einen Teil Ihres Strombedarfs direkt vom eigenen Dach zu beziehen – ökologisch nachhaltig und zu Konditionen, die unter dem örtlichen Grundversorgertarif liegen, was Ihre monatlichen Fixkosten spürbar reduziert.

Die Vermietung erfolgt unmöbliert und ohne Einbauküche, sodass Sie die Räumlichkeiten ganz nach Ihrem eigenen Geschmack und Ihren Bedürfnissen gestalten können.

Hinweis: Die Wohnung wird bevorzugt an Nichtraucher vermietet. Haustierhaltung ist nach individueller Absprache möglich.

Ausstattung

Besonderes Raumambiente & Design

Decken:

Hochwertige Sicht-Massivholzdecken in der gesamten Wohnung (außer im Hauptbad) – für eine exklusive Optik und ein natürliches, gesundes Raumklima

Wandgestaltung:

Alle Räume sind mit klassischer Raufasertapete tapeziert und befinden sich in einem gepflegten, weiß gestrichenen Zustand

Zimmertüren:

Moderne weiße Innentüren mit edlen Aluminium-Beschlägen

Raumhöhe:

Großzügige 2,50 m sorgen für ein offenes, helles Wohngefühl

Bodenbeläge:

Hochwertiger, pflegeleichter Design-Vinylboden; moderne, raumhohe Fliesen in den Sanitärbereichen

Wohnkonzept

Offener Wohn-Essbereich:

Großzügiger Grundriss mit integriertem Küchenbereich als Herzstück der Wohnung

Direkte Terrassenzugänge:

Nahezu jeder Raum bietet einen eigenen Zugang nach draußen:

Wohnbereich: Direkter Austritt auf die (linke) Südwest-Terrasse

Küchenbereich: Direkter Zugang auf die zweite Terrasse – ideal für kurze Wege beim Essen im Freien

Schlafzimmer: Eigener Zugang zur Terrasse und zum privaten Gartenanteil

Außenbereich:

Stilvolle Außenbeleuchtung in Anthrazit an der Fassade sowie praktische Außensteckdosen auf den Terrassen

Garten: Eigener Gartenanteil zur exklusiven Nutzung

Sanitärbereiche

Hauptbad (Tageslichtbad):

Helles Ambiente durch Milchglas-Fenster (100 % Sichtschutz bei vollem Lichteinfall)

Für das Badezimmer besteht die Option, einen passgenau angefertigten Unterschrank für das Waschbecken sowie einen Wandspiegel von der aktuellen Mieterin zu übernehmen. Details hierzu können gerne bei der Besichtigung besprochen werden.

Modernes Doppelwaschbecken mit vorbereitetem Elektroanschluss für die Spiegelbeleuchtung

Exklusive Duo-Badewanne mit Mittelablauf und beidseitigen Kopfstützen

Bodengleiche, großzügige Walk-In Dusche

Gäste-WC (separat):

Innenliegendes WC mit Entlüftungsanlage, eigenem Waschbecken und Elektroanschluss für Spiegel. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner befinden sich hier (dadurch bleibt das Hauptbad eine reine Ruhezone)

Technik, Energie und Stauraum

Abstellraum:

Ein großzügiger Abstellraum direkt innerhalb der Wohnung bietet viel Platz (kein separates Kellerabteil notwendig bzw. vorhanden)

Fenster & Beschattung: Moderne 3-fach-Wärmeschutzverglasung mit Rahmen in Anthrazit

Gartenseite: Elektrische Raffstores mit stabilen, gebördelten Aluminium-Lamellen

Straßenseite: Elektrische Rollläden zur vollständigen Abdunkelung

Heizsystem: Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe mit einzeln regulierbarer Fußbodenheizung

Photovoltaik-Anlage: Installation im Mai 2026, Mieterstrom-Modell für reduzierte Stromkosten pünktlich zum Einzug verfügbar.

Effizienz: Hocheffizienter KfW 55 EE Neubau (Baujahr 2023) für niedrige Nebenkosten

Digitales: Telekom-Glasfaseranschluss sowie LAN-Verkabelung in allen Wohn- und Schlafräumen

Parken, Fahrräder und E-Mobilität

Stellplätze: 1 Carport-Stellplatz sowie 1 weiterer Außenstellplatz direkt am Haus

Fahrräder: Die Stellplatzflächen sind großzügig gestaltet, sodass dort auch Fahrräder bequem abgestellt werden können

E-Mobilität: Vorbereitung für eine Wallbox ist bereits vorhanden

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Ich vermiete diese hochwertige Wohnung privat und suche einen langfristigen sowie zuverlässigen Mieter, der den gepflegten Zustand des Neubaus und den eigenen Gartenanteil zu schätzen weiß. Aus Gründen des Datenschutzes und zum Schutz der Privatsphäre werden die beiden Schlafräume nicht im aktuell bewohnten Zustand gezeigt. Die beigefügten Aufnahmen dieser Räume stammen aus der Zeit unmittelbar nach der Fertigstellung des Neubaus, um einen Eindruck zu ermöglichen.

Garten:

Die Pflege des zur Wohnung gehörenden Gartenanteils (z. B. Rasenmähen) obliegt dem Mieter

Nichtraucher:

Es handelt sich um eine Nichtraucherwohnung

Haustiere:

Nach vorheriger persönlicher Absprache eventuell möglich.

Übersicht der Kosten:

1.370,00 € Kaltmiete

240,00 € Heiz- und Nebenkosten

80,00 € Carport/Stellplatz

1.690,00 € Warmmiete

Benötigte Unterlagen:

1. Bitte senden Sie mir mit Ihrer Anfrage eine erste Mieterselbstauskunft zu (siehe PDF-Anhang) Im Anschluss daran werden Sie zur Besichtigung eingeladen.

2. Nach einem persönlichen Kennenlernen benötige ich bei ernsthaftem Interesse zudem eine positive Schufa-Auskunft sowie die Gehaltsabrechnungen der letzten drei Monate

Ich freue mich auf Ihre Nachricht und ein persönliches Kennenlernen bei einer Besichtigung!

Lage

Ruhiges Wohnen im Neubaugebiet mit erstklassiger Anbindung

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße innerhalb eines modernen Neubaugebiets in Hambrücken. Diese Lage kombiniert die Vorzüge einer neuwertigen, gepflegten Nachbarschaft mit der unmittelbaren Nähe zur freien Natur, die zu ausgiebigen Spaziergängen einlädt. Dennoch ist der lebendige Ortskern in wenigen Minuten erreichbar.

Hambrücken ist eine aufstrebende Gemeinde mit rund 5.600 Einwohnern und einer hervorragenden Infrastruktur. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Supermärkten und Bäckereien bis hin zu Apotheken und Ärzten – finden Sie in ausreichender Zahl direkt vor Ort.

Perfekte Verkehrsanbindung:

Die Gemeinde ist ideal an das überregionale Straßennetz angebunden. Über die B 36 und die nahegelegene A 5 (Anschlussstelle Bruchsal) erreichen Sie die umliegenden Zentren wie

Bruchsal, Karlsruhe, Mannheim oder Heidelberg schnell und unkompliziert. Auch der öffentliche Nahverkehr ist durch regelmäßige Busverbindungen in Richtung Bruchsal und Waghäusel bestens ausgebaut.

Freizeit & Lebensqualität:

Neben der naturnahen Lage bietet Hambrücken ein aktives Vereinsleben sowie ein vielseitiges kulturelles und sportliches Angebot. Es ist der ideale Wohnort für Menschen, die die Ruhe einer eigenständigen Gemeinde schätzen, ohne auf eine moderne Infrastruktur verzichten zu wollen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	22,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Essplatz an der Küche

Exposé - Galerie



Offener Wohn- & Essbereich



Terrasse Wohn- und Schlafzimme

Exposé - Galerie



Terrasse Küche



Garten

Exposé - Galerie



Bad: Dusche & Wanne



Bad: Doppelwaschtisch

Exposé - Galerie



Modernes Tageslichtbad



Schlafzimmer Eltern



Schlafzimmer Kind

Exposé - Galerie



Separates Gäste-WC



Separates Gäste-WC: WM+TR

Exposé - Galerie



Praktischer Abstellraum



Heller&offener Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Carport + Stellplatz

Exposé - Anhänge

1. Mieterselbstauskunft

Mieterselbstauskunft

Ich/Wir sind an der Anmietung des Objektes

Adresse/Lage:

ab dem _____ oder bereits/erst ab dem _____ interessiert.

Mir/Uns ist bekannt, dass die Selbstauskunft von uns nicht verlangt werden kann, jedoch der Vermieter seine Entscheidung für eine eventuelle Vermietung auf die vollständigen und wahrheitsgemäßen Angaben aus dieser Auskunft stützt und diese zur Vorbedingung macht. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich und im Einklang mit der DSGVO gespeichert, verarbeitet und gelöscht. Im Rahmen der **freiwilligen Selbstauskunft** erteile(n) ich/wir dem Vermieter die nachfolgenden Informationen in Bezug auf eine mögliche Anmietung des o.g. Mietobjekts:

	Mietinteressent/in	Mitmieter
Name, Vorname (ggf. Geburtsname)		
Familienstand		
Geburtsdatum		
Staatsangehörigkeit		
aktuelle Anschrift Straße PLZ Ort		
Telefon-Nummer/Mobilfunk		
Email-Adresse (freiwillig)		
ausgeübter Beruf		
mtl. Nettoeinkommen		
derzeitiger Arbeitgeber Name Anschrift Telefon seit wann beschäftigt?		
derzeitiger Vermieter Name Anschrift Telefon		
Größere finanzielle Verpflichtungen Unterhaltszahlungen Kredite, Darlehensrückzahlungen, Bürgschaften Leasingverträge, u.a. (ohne Miete) in €:		

Außer mir/uns sollen noch weitere Personen die Wohnung beziehen

nein

ja

Name, Anschrift	Geburtsdatum	Verwandtschaftsverhältnis

	Mietinteressent/in		Mitmieter	
Bestehen Mietrückstände aus bisherigen Mietverhältnissen?	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Wurde in den letzten 5 Jahren eine Räumungsklage gegen Sie erhoben? (Falls ja, wann?)	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Wurde in den letzten 5 Jahren wurde Zwangsvollstreckung gegen Sie eingeleitet? (Im Zusammenhang mit Mietverhältnissen. Falls ja, wann?)	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Haben Sie in den letzten 5 Jahren eine eidesstattliche Versicherung abgegeben? (Falls ja, wann?)	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Wurde in den letzten 5 Jahren ein Insolvenzverfahren gegen Sie eröffnet? (Falls ja, wann?)	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gibt es Vorstrafen oder ein Haftbefehl gegen Sie? (Falls ja, wann?)	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Beziehen Sie Sozialleistungen zur Zahlung der Miete und/oder Kautions? (Falls ja, welche und in welchem Umfang, z.B. Wohngeld, Sozialhilfe etc.)	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Ist eine gewerbliche Nutzung der Wohnung beabsichtigt? (Falls ja, Zweck angeben)	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Beabsichtigen Sie weitere Personen in die Mietwohnung aufzunehmen oder eine Wohngemeinschaft zu gründen?	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Spielen Sie Musikinstrumente ? (Falls ja: welche?)	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
<u>Grund für den Wohnungswechsel?</u>				
<u>Persönliche Kurzvorstellung:</u>				

I. Ich/wir versichern ausdrücklich, dass meine/unsere Angaben, auch soweit diese freiwillig sind, der Wahrheit entsprechen. Ich/wir wissen, dass diese vermietetseits Grundlage des Mietvertragsschlusses werden und falsche Angaben die Vermieterseite zur Anfechtung des Mietverhältnisses berechtigen und zudem strafrechtliche Konsequenzen (Eingehungsbetrug) nach sich ziehen können.

Ich/wir versichern ausdrücklich, dass die vorgenommenen Angaben freiwillig erteilt wurden. Diese sind jederzeit gegenüber dem Verwender (Vermieter, beauftragter Verwalter, Makler, o.Ä.) widerrufbar.

II. Ich/wir sind in der Lage und bereit, Mietsicherheit in Höhe von 3 Monatskaltmieten zu leisten und die vereinbarte Miete pünktlich und regelmäßig zu bezahlen.

III. Ich/wir haben keinerlei Absichten oder Gründe, weitere Personen aufzunehmen oder mit weiteren Personen eine Wohngemeinschaft zu gründen, die nicht bereits oben bei der einziehenden Personenzahl genannt wurden. Die hier erhobenen personenbezogenen Daten werden nur zum Zweck der Vermietung verwendet und werden nicht an Dritte weitergegeben (Erhebung, Verarbeitung, Speicherung und Löschung erfolgen gemäß DSGVO).

Ort, Datum

Unterschrift Mietinteressent/in

Unterschrift Mietinteressent/in