

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Mosbach (Binau)

**Tolle, charmant renovierte Wohnung mit sonnigem Garten**



Objekt-Nr. **OM-272538**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **990 € + NK**

74821 Mosbach (Binau)  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	3,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Nebenkosten	140 €	Stellplätze	2
Heizkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.900 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese ansprechende, modernisierte Wohnung kann ab 01. Juli 2026 bezogen werden. Zu der Wohnung zählen dreieinhalb sehr schöne, helle und großzügige Zimmer. Der Fussboden besteht im Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Schlafzimmer sowie in der gesamten Diele aus neuem, modernem Designvinyl. Ende 2022 wurde der komplette Hof zu einem Wohnhof umgebaut und 2018 wurde die Heizung des Hauses in eine moderne und energiesparende Öl-Brennwertanlage erneuert. Ausserdem wurden vor ein paar Jahren umfangreiche Erneuerungen wie Fenster, Haustüren, Dachdämmung inkl. Neudeckung des Daches vorgenommen. Das Bad wurde ebenfalls vor ein paar Jahren modern renoviert.

Ein aktueller Energieausweis liegt vor. Der Fussboden in der gesamten Erdgeschosswohnung wurde vor kurzem modernisiert. Eine Küche ist ebenfalls vorhanden. Des Weiteren wird die Wohnung komplett neu gestrichen, so dass Sie gleich einziehen können. Ein Glasfaseranschluss steht Ihnen ebenfalls sofort zur Verfügung!

## Ausstattung

Diese schöne Wohnung mit Erker in kleiner Wohneinheit besteht aus 3,5 großzügigen Zimmern. Ein schönes Wohnzimmer mit Verbindungstüre zum Arbeits- oder Kinderzimmer. Das grosszügig renovierte Badezimmer beinhaltet eine Dusche, Badewanne und ein WC.

Das Schlafzimmer befindet sich neben dem Badezimmer.

Die schöne Wohnung hat einen Abstellraum sowie einen Haushaltsraum mit Waschmaschinenanschluss.

Alle Räume sind mit Fliesen oder modernem Designvinyl neu ausgestattet.

Des weiteren wurde 2018 eine neue und energiesparende Öl-Brennwertanlage eingebaut.

Ausserdem steht ein Gartenanteil zu Ihrer Nutzung zur Verfügung. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung sowie ein weiterer Waschmaschinen- und Trockneranschluss im grossen Waschraum im Keller.

Des weiteren ist eine Küche inkl. Tisch, Sitzecke und passenden Eckschrank vorhanden.

Ausserdem gehören zu der Wohnung noch 2 Stellplätze und ein Glasfaseranschluss steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die sehr ansprechende Wohnung liegt im schönen Neckartal (74862 Binau) und hat direkten Anschluss an die B37 und liegt dennoch im Grünen.

Ausserdem hat Binau einen S-Bahn Anschluss in die Richtungen Heidelberg und Heilbronn.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Treppenhaus von unten

# Exposé - Galerie



Helles Wohnzimmer mit Erker



Großzügiges Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit BW u. Dusche



Küche mit Tisch u. Sitzbank

# Exposé - Galerie



Küche mit Esstisch und Bank



Südgarten



Wohnzimmer mit Erker

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

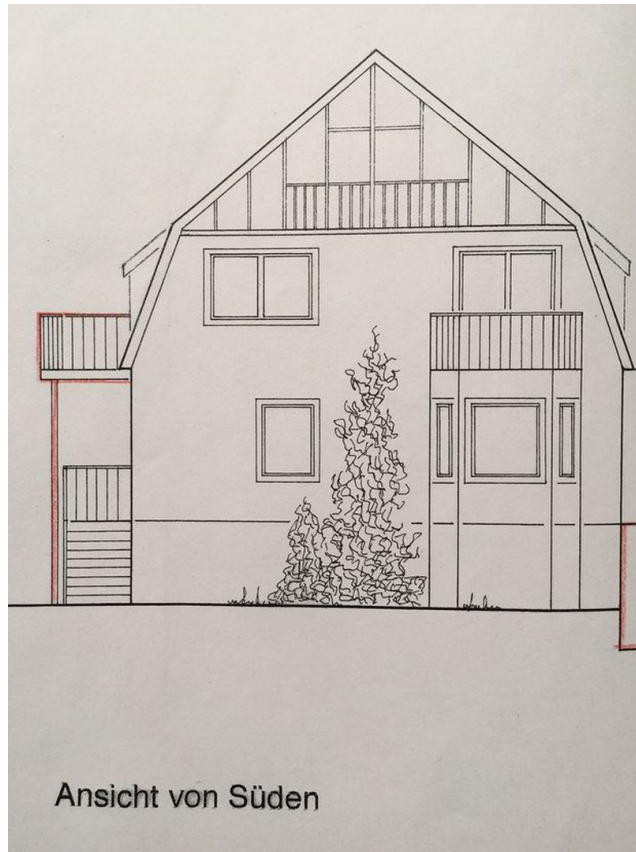


Großzügige Wohndiele

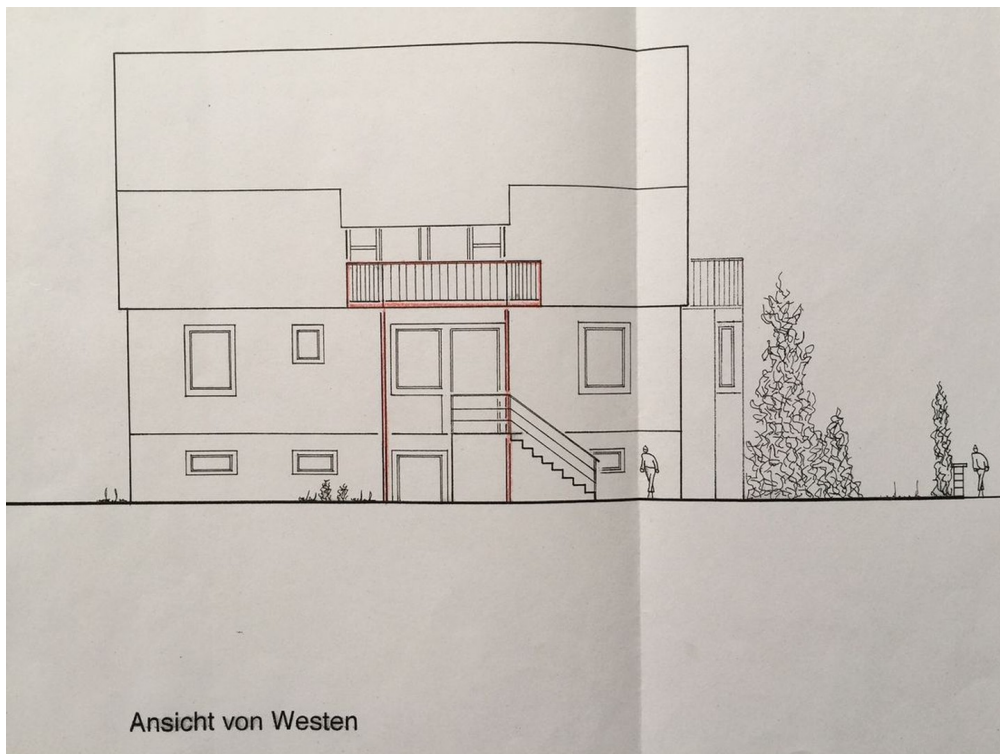


Badezimmer mit BW, Dusche, WC

# Exposé - Galerie

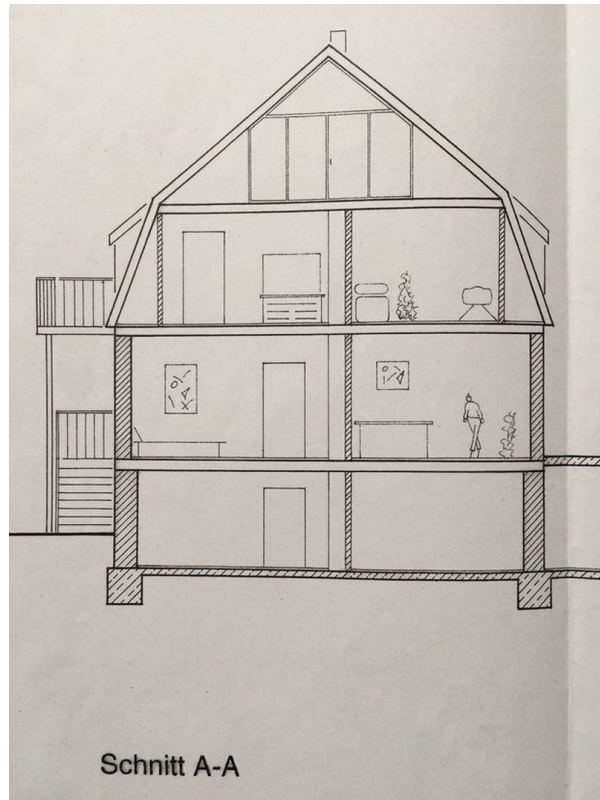


Südansicht



Westansicht

# Exposé - Galerie



Schnitt

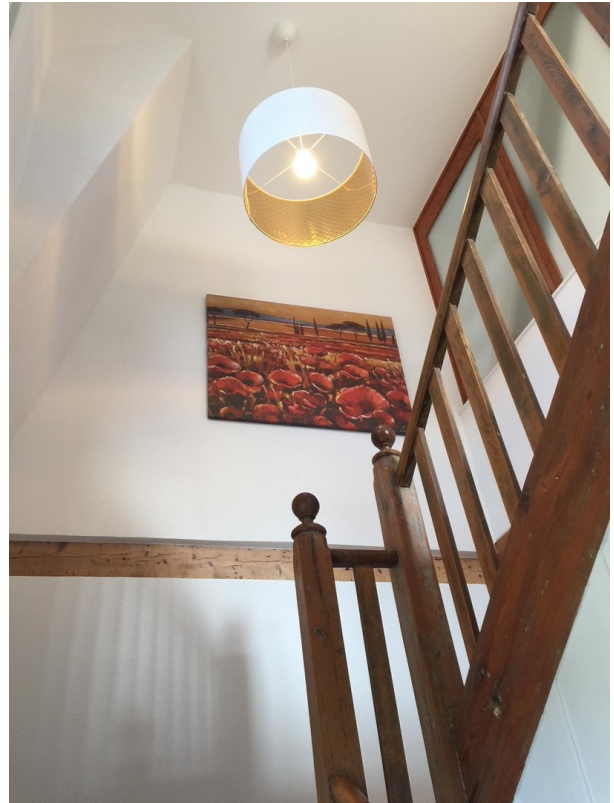


Wohnhof

# Exposé - Galerie



Treppenhaus von oben

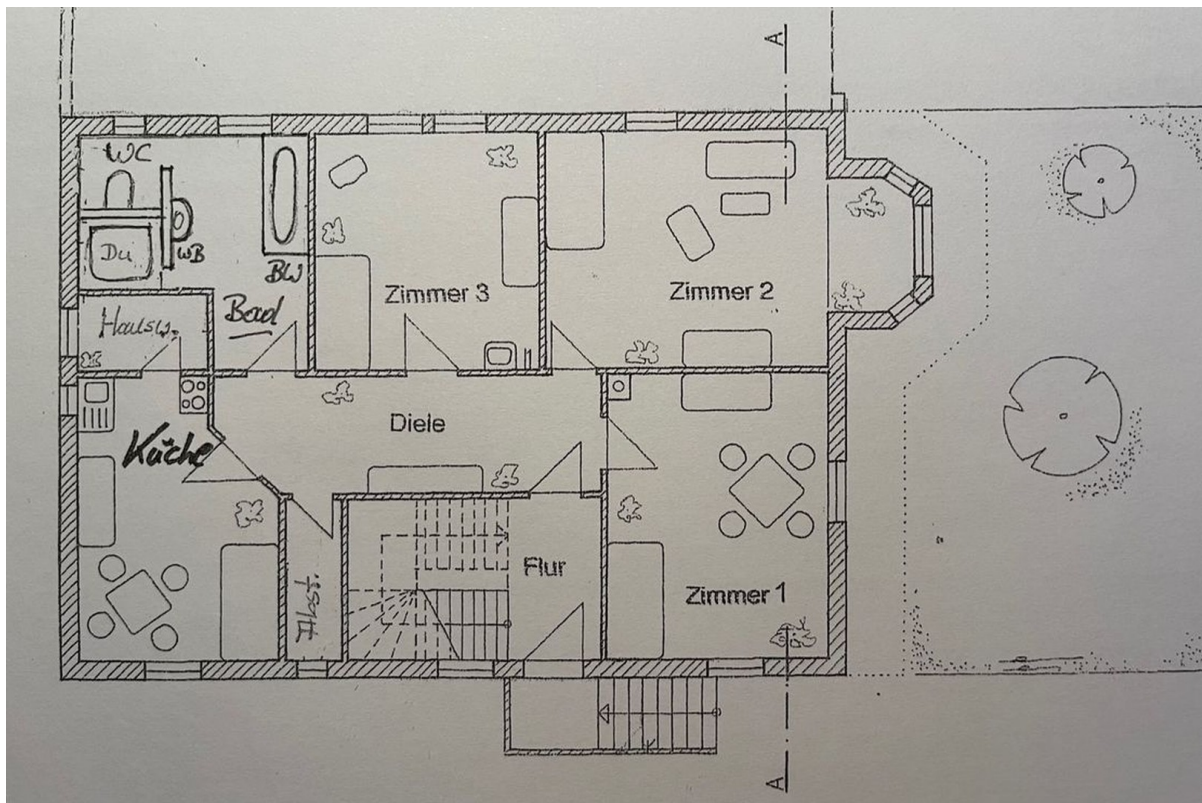


Treppenhaus von unten



Wohnhof zum Verweilen

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG-Wohnung