

# Exposé

**Erdgeschosswohnung in Herbrechtingen / Anhausen**

**++ Schöne, helle 3 Zimmerwohnung mit riesigem Balkon und Garten ++**



**Objekt-Nr. OM-284241**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stephan Kaiser

Ziegelstraße 7  
89542 Herbrechtingen / Anhausen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1971	Mietsicherheit	2.700 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmetermin	01.02.2026
Wohnfläche	82,00 m²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	30,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	125 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	225 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung ist sehr hell und licht! Die Wohnräume haben große helle Fenster mit Blick aufs freie Feld. Von dem riesigen Balkon hat man einen genialen Ausblick. Es erwarten Sie ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Wohnzimmer.

Vom Schlaf- und Wohnzimmer gibt es einen direkten Zugang zum Balkon.

Der Naturgarten kann frei gestaltet werden. Optimal zum Obst- und Gemüseanbau, Kinder spielen lassen, Feste feiern etc.

## Ausstattung

Eine Einbauküche ist vorhanden und kann für kleines Geld übernommen werden (600 Euro).

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Es steht Ihnen ein großer Gartenanteil zur alleinigen Nutzung und Pflege zur Verfügung. Diese Wohnung ist etwas für Natur- und Gartenliebhaber.

Es wäre sehr schön, wenn Sie - natürlich gegen Bezahlung - ein paar Hausmeisterleistungen übernehmen können, da ich selbst im Allgäu leben...

## Lage

Die Wohnung freut sich auf Sie.

Das Haus steht in einer ruhigen Sackgasse ohne Durchgangsverkehr.

In ruhiger, am Rande des Naturschutzgebietes 'Eselsburger Tal' gelegener Landschaft befindet sich diese schöne 3 Zimmerwohnung in Anhausen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	115,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon



# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Retrobad



# Exposé - Galerie



Küche



Wunderschön gelegen



# Exposé - Galerie



Blick zum Haus vom Garten



Blick zum Haus von der Straße

# Exposé - Galerie



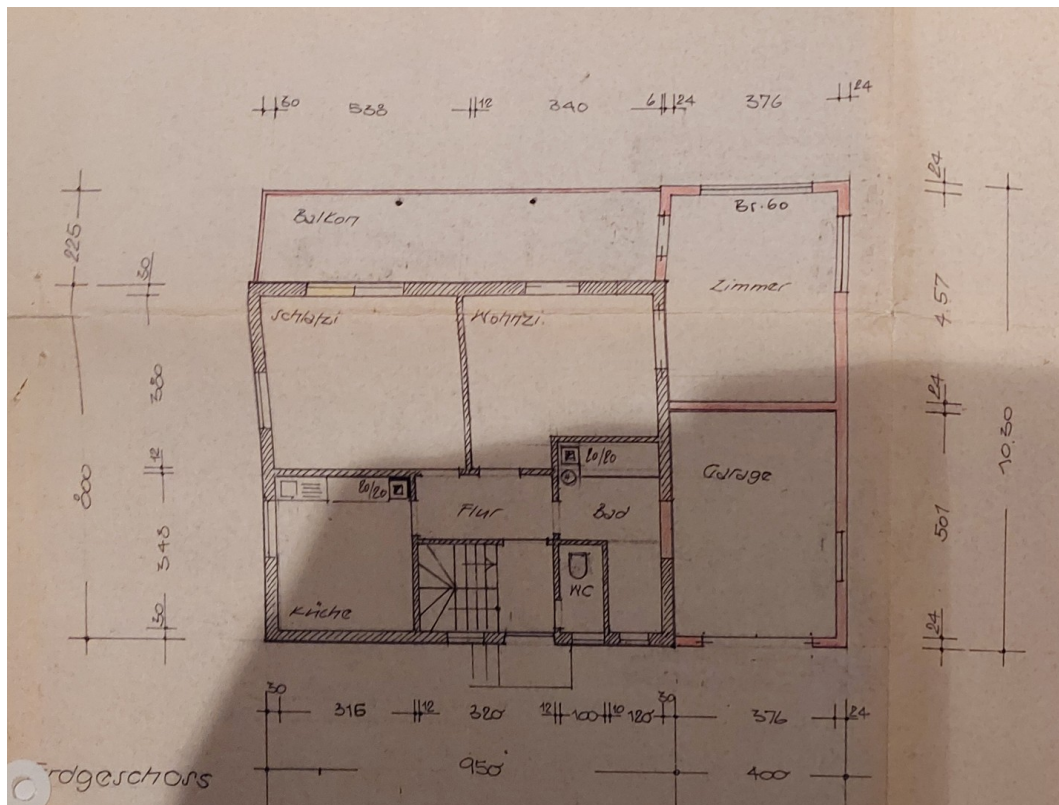
Hausseite



Top moderne Pelletheizung



# Exposé - Grundrisse



Der Grundriss