

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wangen

Wunderschöne 3,5 Zimmer Dachgeschoss-Wohnung mit EBK



Objekt-Nr. OM-289654

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.184 € + NK**

Spinnerei 3
88239 Wangen
Baden-Württemberg
Deutschland

Zimmer	3,50	Übernahmedatum	01.04.2024
Wohnfläche	85,80 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	6,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	360 €	Etage	5. OG
Miete Garage/Stellpl.	160 €	Tiefgaragenplätze	2
Mietsicherheit	2.368 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Liebe Interessenten,

zum 1. April 2024 können Sie diese besondere Wohnung in der „Alten Spinnerei“ beziehen.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und besticht durch eine gehobene Innenausstattung – angefangen von den Böden, über eine vom Schreiner geplante und gefertigte Einbauküche, hin zu teilweise bereits eingebauten Leuchten.

Das Apartment umfasst 3,5 grosszügig geschnittene Zimmer und sticht besonders durch die sichtbaren Dachbalken, den Industrie-Stil und eine beachtliche Raumhöhe hervor.

Der offene Wohn-/Essraum sorgt für ein freies Wohngefühl – die Einbauküche kommt in modernem anthrazit und ist mit hochwertigen Elektrogeräten von Bosch/Siemens und einer hochwertigen Steinarbeitsplatte ausgestattet. Besonderes Element ist die Kücheninsel mit Kochfeld und integriertem Dunstabzug – an die Insel ist der Esstisch direkt angebaut.

Das geschmackvoll gestaltete Badezimmer ist barrierefrei und in gehobenem Standard ausgestattet. Zudem gibt es ein separates Gäste-WC.

Die zwei weiteren Zimmer sind schön mit sichtbaren Dachbalken gestaltet und bieten eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten – vom Schlafzimmer, Gästezimmer, Kinderzimmer oder auch Home-Office.

Gleich neben dem Eingangsbereich befindet sich ein etwas grösserer Abstellraum, der z.B. auch ideal für ein Ankleidezimmer geeignet ist. Im separaten Hauswirtschafts- und Abstellraum besteht die Möglichkeit, eine Waschmaschine sowie einen Trockner anzuschließen.

Die Wohnung ist barrierefrei und bequem über einen Fahrstuhl zu erreichen.

Zwei Stellplätze im nahegelegenen Parkhaus (in der Warmmiete enthalten), ein dazugehöriger Lagerraum im Dachgeschoss direkt über der Wohnung, sowie dedizierte Stellplätze im Fahrradkeller mit E-Bike Ladestationen runden dieses Angebot ab.

Besichtigungen sind nach Absprache ab Ende Januar 2024 möglich.

Wir freuen uns, Sie kennen zu lernen!

Ausstattung

- Einbauküche mit Kücheninsel und mit hochwertigen Siemens/Bosch Elektrogeräten, samt Steinarbeitsplatte – vom Schreiner geplant & gefertigt (wird mit 140.-€ monatlich berechnet und ist in der Warmmiete bereits inkludiert)
- Ein Esstisch direkt angebaut an die Kücheninsel
- Eichen-Parket im Fischgrät-Muster
- teilweise bereits vorinstallierte Leuchten in Küche, Bad, Gäste-WC, Abstell- & Hauswirtschaftsräumen, Flur der Wohnung
- 3-fach verglaste Holzfenster im Industrie-Look
- Elektrische Beschattung der Dachfenster
- Fußbodenheizung samt Kühlung-Funktion im Sommer
- hochwertige Sanitär- und Badausstattung
- Waschmaschinenanschluss im Abstellraum
- mehrere TV- und Netzwerkdosen
- Video-Türsprechanlage

- Aufzug
- Kellerraum
- Fahrradkeller mit E-Bike Ladesteckdose
- 2 Stellplätze im Parkhaus (160€ / Monat) in der Warmmiete enthalten
- Stufenloser Eingang

1.704 € Gesamtmiete = 1.184€ Kaltmiete + 220€ Nebenkosten + 160€ 2xStellplätze + 140€ (Küche)

Makleranfragen nicht erwünscht.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Zum Gebäude / zum Quartier:

Das denkmalgeschützte Gebäude „Alte Spinnerei“ steht zentral im ehemaligen ERBA-Areal – hier wurde vor über 150 Jahren begonnen Baumwolle zu spinnen. Heute ist das gesamte Quartier ein lebendiges Industriedenkmal. Während der Sanierung wurde viel Wert daraufgelegt, diese Wurzeln im Gesamtkonzept zu würdigen und sichtbar zu erhalten.

Mit einem Mix aus Gewerbe und Wohnen steht ein Revitalisierungskonzept, das einzahlt auf die gesamte Infrastruktur des Quartiers: auf Lebendigkeit, ein Stück Urbanität durch moderne Arbeits- und Wohnformen und ein neues Miteinander.

Die Bilder sprechen für sich - hochmoderne Wohnungen für Singles, Paare und Familien – inmitten der 2024 Landesgartenschau-Anlagen. Sie werden viele spezielle Orte in nahem Umfeld finden, die zum Verweilen, Picknicken oder eine spontane Jogging-Runde einladen.

Zur Umgebung / Infrastruktur:

Die schöne Altstadt von Wangen liegt in Lauf-nähe. Einkaufen, Restaurants, der traditionelle Wochenmarkt oder ein Besuch beim Fidelis-Bäck – eine Vielzahl von Möglichkeiten erwartet Sie.

Fußläufig entfernt befinden sich auch Bus- & Bahnlinien, verschiedene Supermärkte, Fitnessstudio, ein Kino, Post-Stelle und auch ein Friseur. Auch die Schulen und Kindergärten sind in der Nähe.

Die schnelle Anbindung an die A96 und B32 rundet die Infrastruktur-Vorteile von Wangen ab.

Die Natur liegt wahrlich vor der Haustür der „Alten Spinnerei“ – entdecken Sie schöne Wandertouren und Spaziergänge ohne langes Anreisen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Badezimmer



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Galerie

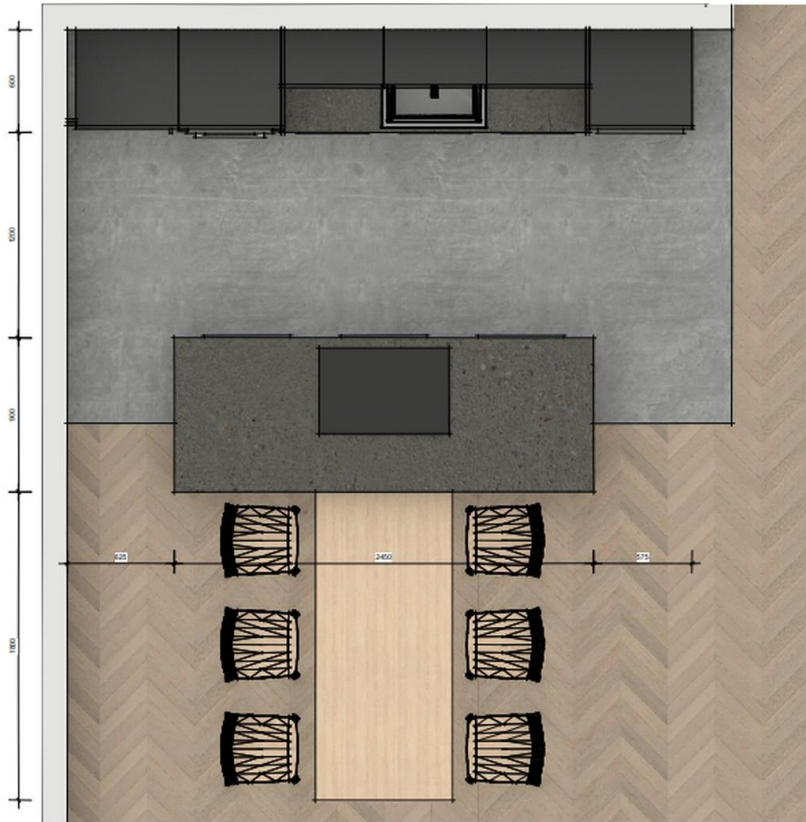


Einbauküche

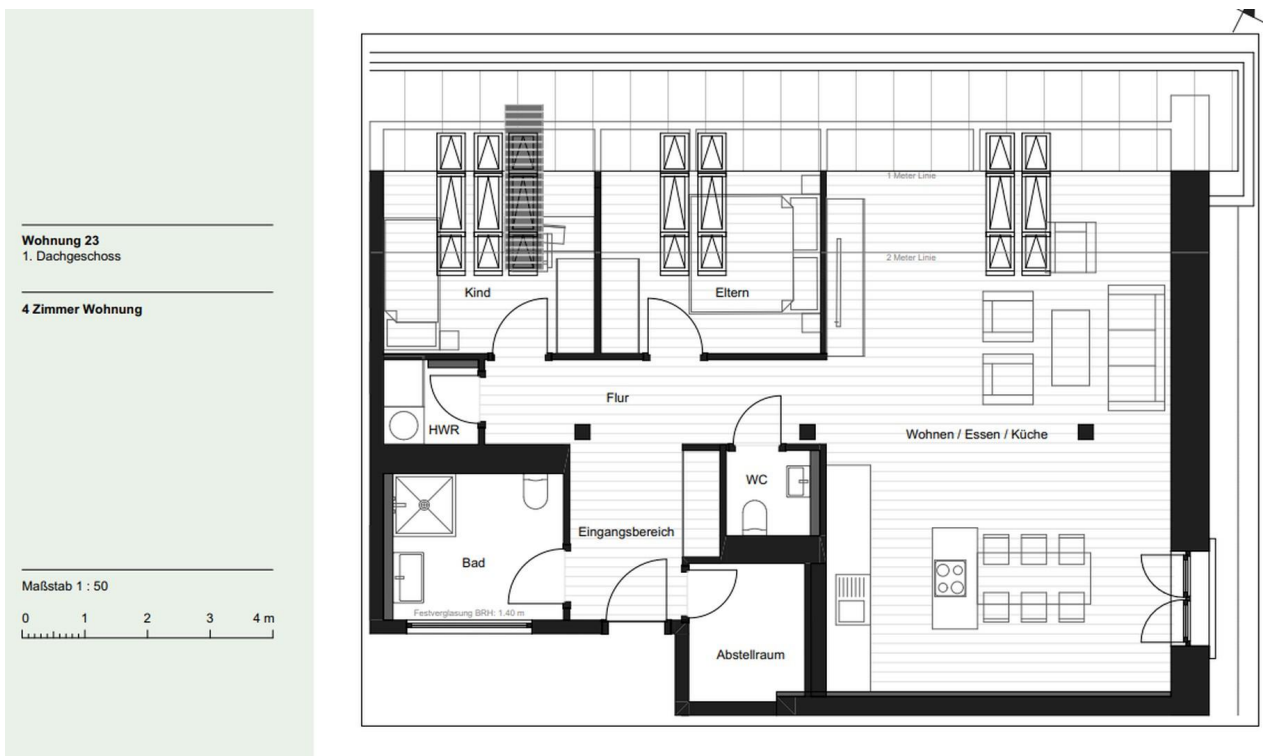


Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Grundriss

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Aussenansicht

Exposé - Grundrisse

Wohnung 23
1. Dachgeschoss

4 Zimmer Wohnung

Maßstab 1 : 50

0 1 2 3 4 m

