

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Sontheim / Stubental

### Attraktive, gepflegte 2.5-Zimmer-DG-Wohnung in 89555 Sontheim / Stubental



Objekt-Nr. OM-296109

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **725 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stephan Kaiser

Birkelweg 36  
89555 Sontheim / Stubental  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1971	Summe Nebenkosten	160 €
Etagen	2	Mietsicherheit	2.200 €
Zimmer	2,50	Übernahme	sofort
Wohnfläche	65,00 m²	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	10,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Nebenkosten	45 €	Etage	2. OG
Heizkosten	115 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\*\* Ihr neues Zuhause zum Wohlfühlen \*\*\*

Willkommen in Ihrer Traumwohnung! Diese großzügige Dachgeschosswohnung verbindet modernes Wohnen mit einem ganz besonderen Charme.

Gemütliche Atmosphäre: Die offene Raumgestaltung und stilvolle Ausstattung schaffen ein Zuhause, das sofort Geborgenheit ausstrahlt.

Wohlig warm & sparsam: Dank der umweltfreundlichen Pelletheizung genießen Sie niedrige Heizkosten und ein angenehmes Wohnklima.

Ruhige Lage: Das Haus mit nur vier Wohneinheiten liegt in einer friedlichen Umgebung – perfekt zum Entspannen und Abschalten.

Hier finden Sie nicht nur eine Wohnung, sondern einen Ort, an dem Sie sich wirklich zuhause fühlen können.

## Ausstattung

Treten Sie durch die Haustür direkt in den gemütlichen Wohnbereich dieser Wohnung ein.

Die charmanten Dachschrägen verleihen dem Raum Charakter. Sie können den Raum optimal nutzen – ein geräumiges Sofa und einige kleinere Schränkchen passen perfekt.

Die mega großzügige Wohn- und Essküche lädt zum Kochen und Gesellig sein ein. Die weiß gefliesten Wände der Küchenzeile verleihen ihr eine moderne Note, während der helle Boden im Esszimmer und in allen anderen Räumen für eine freundliche Atmosphäre sorgt.

Zwischen dem Wohn- und Schlafbereich befindet sich ein vielseitiges Zimmer, das Sie als Ankleidezimmer, Babyzimmer oder Arbeitszimmer nutzen können – ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Das große Tageslichtbad ist modern gefliest und mit einer Dusche, einem Waschbecken, einem Waschmaschinenanschluss und einer Toilette ausgestattet.

Obwohl diese Wohnung keinen Keller hat, bietet sie eine praktische Abstellkammer, in der Sie all Ihre Sachen bequem verstauen können. Hier finden Sie genug Platz für alles, was Sie benötigen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

**\*\*Der Grundriss ist NICHT maßstabsgetreu und ist lediglich eine grobe Darstellung\*\***

Wer die Gemütlichkeit von Dachwohnungen liebt, findet hier ein richtiges Schmankerl - und das schon im 2. OG (=DG).

Eine schöne Einbauküche (mit Induktionskochfeld und Spülmaschine) kann für 1.000 Euro (VB) vom Vermieter übernommen werden.

## Lage

Eingebettet in die Schönheit der Natur! Diese charmante Wohnung liegt direkt am Rand eines malerischen Waldes und ist ideal für erholsame Spaziergänge, sei es allein oder mit Ihren geliebten Vierbeinern. Die Lage ist einfach perfekt – freistehend, mit einer atemberaubenden Aussicht und absoluter Ruhe.

Alle wichtigen Einrichtungen sind in greifbarer Nähe: In Sontheim finden Sie einen Kindergarten, während Schulen, Ärzte, Banken, Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten nur 3 km entfernt in Steinheim auf Sie warten.

Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind Heidenheim/City in nur etwa 10 Autominuten erreichbar. Auch Unterkochen (ca. 20 km), Gerstetten (ca. 8 km) und Göppingen (ca. 40 km) sind gut erreichbar. Diese Wohnung bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und einer hervorragenden Infrastruktur in alle Richtungen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	103,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Ausblick

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Wohnen



# Exposé - Galerie



Küche

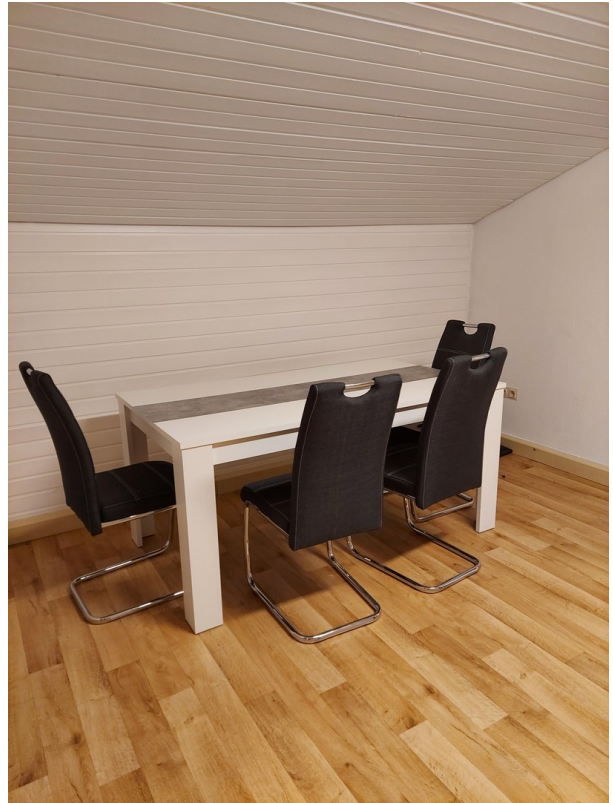


Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Essen



Kleines Zimmer



# Exposé - Galerie



Flur ins Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Grundrisse

