

# Exposé

## Wohnung in Pfinztal-Berghausen

**Helle 2-Zimmer Neubauwohnung (2019) – voll möbliert, Fußbodenheizung, Aufzug, top Lage**



Objekt-Nr. OM-411236

### Wohnung

Vermietung: **850 € + NK**

Ansprechpartner:  
Berna Sondac

76327 Pfinztal-Berghausen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |                      |              |                 |
|-------------------|----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr           | 2019                 | Übernahme    | sofort          |
| Etagen            | 4                    | Zustand      | Neuwertig       |
| Zimmer            | 2,00                 | Schlafzimmer | 1               |
| Wohnfläche        | 46,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1               |
| Energieträger     | Gas                  | Etage        | 2. OG           |
| Summe Nebenkosten | 250 €                | Heizung      | Fußbodenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne, lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines 2019 erbauten Neubaus in der Wöschbacherstraße 37, Pfinztal-Berghausen. Sie besticht durch ihre helle und freundliche Atmosphäre, Fußbodenheizung und eine hochwertige Ausstattung, die sofortigen Einzug sorgt.

Die Wohnung ist voll möbliert und bietet somit alles, was Sie für komfortables Wohnen benötigen. Ein besonderes Highlight: der Keller befindet sich auf derselben Ebene, was den Transport von Einkäufen oder Gepäck sehr bequem macht. Der Aufzug erleichtert zusätzlich den Zugang zur Wohnung.

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur: Direkt vor der Haustür sowie unter der Wohnung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten wie ALDI, EDEKA und Rossmann, sodass der tägliche Bedarf unkompliziert gedeckt ist. Auch eine Bahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe sorgt für eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Kaltmiete beträgt 850 €, zuzüglich 250 € Nebenkosten.

Ideal für Singles oder Paare, die modernes, komfortables Wohnen in zentraler Lage suchen.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat

### Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung liegt zentral in Pfinztal-Berghausen und bietet eine hervorragende Infrastruktur direkt vor der Haustür.

ALDI, EDEKA und Rossmann befinden sich unmittelbar am Gebäude bzw. darunter, sodass Einkäufe schnell und bequem möglich sind.

Die Bahnhaltestelle ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine sehr gute Anbindung nach Karlsruhe sowie in die umliegenden Gemeinden.

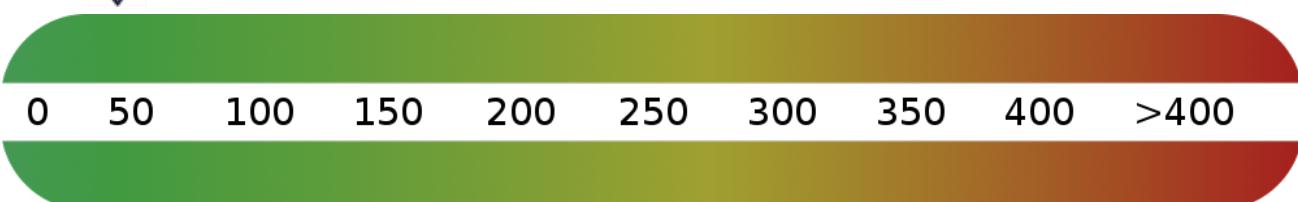
Die Lage eignet sich optimal für Pendler und alle, die Wert auf kurze Wege legen.

### Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum  | bis 30. April 2014           |
| Endenergiebedarf  | 47,60 kWh/(m <sup>2</sup> a) |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

