

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Crailsheim

**Neubau – Erstbezug 01.03.2026 | Hochwertige 2-Ebenen-Wohnung mit Garage in Toplage „Im Spitalgarten“**



Objekt-Nr. OM-413120

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.260 € + NK**

74564 Crailsheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahmedatum	01.03.2026
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	102,35 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Garagen	1
Mietsicherheit	3.930 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne Neubauwohnung erstreckt sich über 2 Ebenen (Untergeschoss und Erdgeschoss), verbunden durch eine stilvolle Wendeltreppe. Der Erstbezug bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort in einem energieeffizienten KfW-55-Gebäude mit zeitgemäßer, hochwertiger Ausstattung.

Bei dieser ansprechenden Neubauwohnung eines neu gebauten 4-Familienhauses handelt es sich um einen Erstbezug. Die Wohnung zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung u.a. Fußbodenheizung, 3-fach verglasten Fenstern, elektrischen Rollläden+ Jalousien und Videosprechanlage etc. aus und kann zum 01.03.2026 bezogen werden. Die Wohnung wird durch einen durchdachten Grundriss charakterisiert, das Herzstück dieser Wohnung ist ein geräumiger Wohn-/Essbereich mit angrenzendem Küchenbereich. Neben 3 einladenden Zimmern gibt es in der Wohnung auch ein schickes Badezimmer mit Walk-In-Dusche und Badewanne und hochwertiger Ausstattung, sowie ein zweites Badezimmer mit Walk-In-Dusche und WC. Die Terasse lädt zum Entspannen und Sonne tanken ein. Ein Garagenstellplatz für Ihr Auto (70.- EUR) und ein großzügiger Kellerraum stehen Ihnen außerdem zur Verfügung. Eine hochwertige neue Einbauküche wird als Maßanfertigung zur Verfügung gestellt (mtl. 50.- EUR). Die Mindestlaufzeit des Mietvertrages beträgt 2 Jahre. Eine

energiesparende Wärmepumpenheizung, sowie eine ultraflache begehbare Dusche, sowie modernste Verkabelung für TV, Internet und Telefon, Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner im Bad runden das Angebot ab.

Wohnfläche:

- Untergeschoss: 35,59 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss: 66,76 m<sup>2</sup>
- Gesamt: 102,35 m<sup>2</sup>

Mietkonditionen:

- Kaltmiete: 1.260.- €
- Küche: 50 €
- Garage: 70 €
- Nebenkosten-Vorauszahlung: 180 €
- Gesamtmieta: 1.560.- €
- Mindestmietdauer: 2 Jahre

## Ausstattung

Ausstattung:

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- 3-fach verglaste bodentiefe

Kunststofffenster

- Elektrische Rollläden und Jalousien
- Videosprechanlage
- Hochwertige neue Einbauküche

(mtl. 50 €)

- Großzügiger Kellerraum

- Modernste TV-/Internet-Vernetzung
- Garage (mtl. 70 €)
- Energieeffizienter KfW-55-Standard

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Lage:

Die Wohnung befindet sich im Spitalgarten, einer der begehrtesten und zentralsten Wohnlagen Crailsheims. Die Innenstadt ist in nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten und der ÖPNV befinden sich in unmittelbarer Nähe – ideal für alle, die ruhig und gleichzeitig zentrumsnah wohnen möchten.

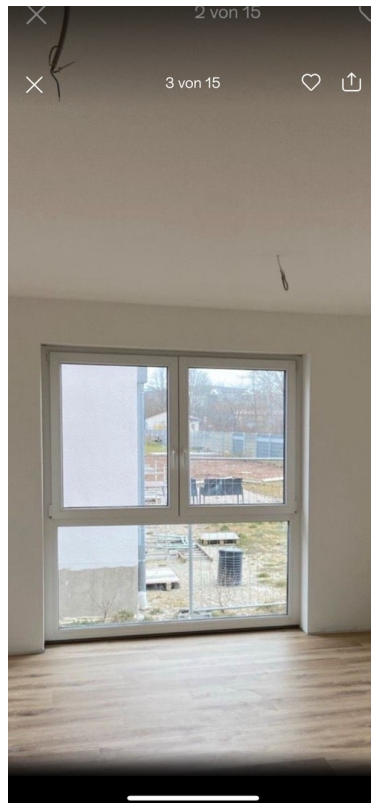
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





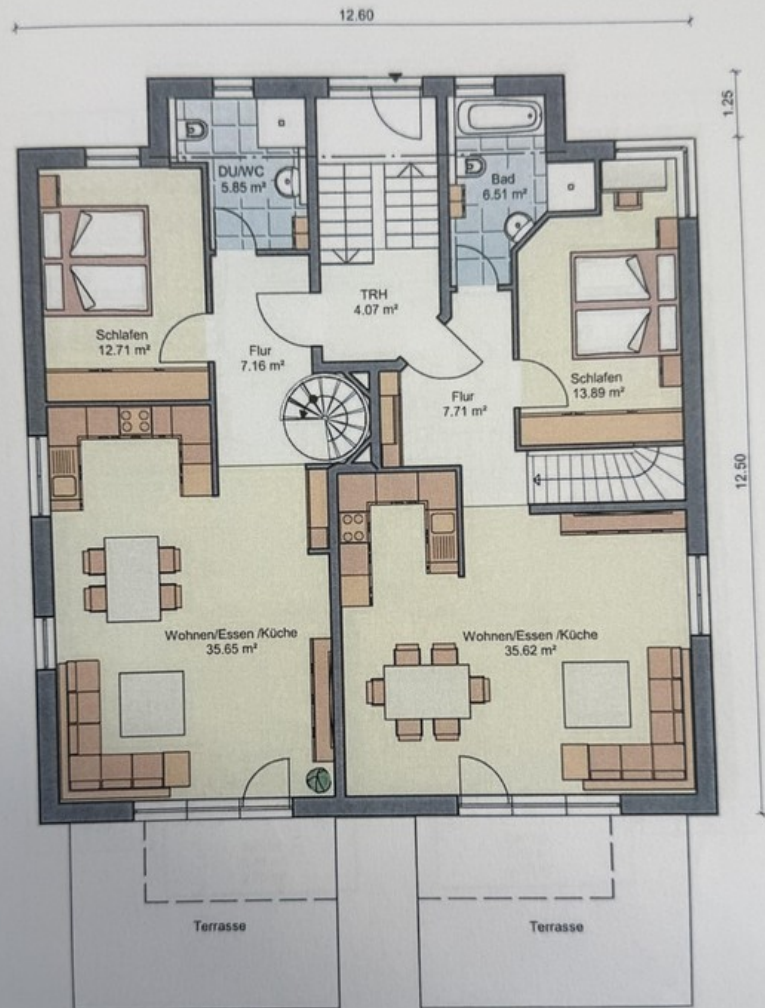
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



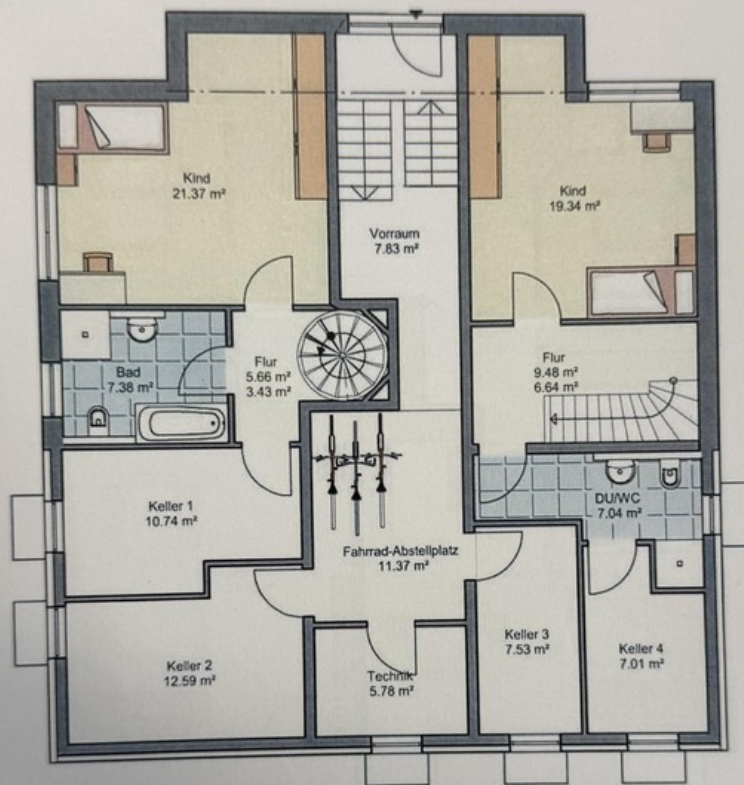
# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse



Untergeschoss