

# Exposé

## Wohnung in Niedernhall

### Traumhafter Ausblick in einer neu renovierten 2 Zimmerwohnung



Objekt-Nr. OM-416526

#### Wohnung

Vermietung: **650 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sebastian Wengert

Bachäcker 21  
74676 Niedernhall  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	15.02.2025
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Summe Nebenkosten	160 €	Badezimmer	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Sie verfügt über zwei Zimmer, bestehend aus einem großzügigen Wohnzimmer und einem gemütlichen Schlafzimmer.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum, der ideal für Wäsche genutzt werden kann und Platz für eine Waschmaschine bietet. Zudem stehen ein modernes Badezimmer sowie eine voll ausgestattete Küche zur Verfügung. Die Küche wurde neu eingebaut und ist Bestandteil der Wohnung.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon mit Südwest-Ausrichtung, der zum Entspannen einlädt und einen wunderschönen Blick auf den Sonnenuntergang bietet.

Vor etwa drei Jahren wurde in der gesamten Wohnung ein neuer Boden verlegt, was den gepflegten und modernen Gesamteindruck zusätzlich unterstreicht. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand und ist ideal für Singles oder Paare geeignet.

Die Miete setzt sich wie folgt zusammen:

Kaltmiete: 620€

Küche: 30€

Stellplatz: 50€

Nebenkosten: 160€

Gesamtmiete: 860€

Sollte nur eine Person einziehen liegt die Gesamtmiete bei 820€.

Die Wohnung ist vorraussichtlich zum 15.02.2025 bezugsfrei. Besichtigungen werden für Ende Januar eingeplant.

## Ausstattung

### Fußboden:

Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	149,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Ausblick



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad



Abstellraum

# Exposé - Grundrisse

