

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Herbolzheim

### moderne, helle, ebenerdige 3 Zimmer Wohnung



Objekt-Nr. OM-420001

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.064 € + NK**

Ansprechpartner:  
Wilko Merten

79336 Herbolzheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2017	Mietsicherheit	3.085 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	112,00 m²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	124,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	70 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	170 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

das Haus wurde im Jahr 2017 als Neubauprojekt errichtet, es verfügt über 4 Wohnungen in naturnaher sehr ruhiger Lage, die zu vermietende Wohnung befindet sich vom Hauseingang in der 1. Etage. sie ist allerdings von der Terrasse aus ebenerdig und überdacht zu begehen,

die Wohnung ist mit hochwertigen Rollläden und Klappjalousien ausgestattet,

## Ausstattung

die Wohnung ist komplett mit Fußbodenheizung und Vinylaminat in Holzoptik Buche ausgelegt, das Bad sowie das Gäste WC sind gefliest und haben Fenster zur guten Belüftung, zur Wohnung gehören 2 große Terrassen (eine davon mit fester Überdachung)

Warmwasser und Heizung werden über eine moderne Pelletanlage versorgt,

die Autostellplätze befinden sich direkt am Haus,

die Einbauküche befindet sich in einem guten gepflegten Zustand und kann für eine Abstandszahlung von 1200 € VB übernommen werden,

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Haustiere sind in der Wohnung grundsätzlich nicht erwünscht!

## Lage

sehr ruhig gelegen in einem Ortsteil von Herbolzheim, kein Durchgangsverkehr

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	81,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



die Terrassen



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bodentiefe Fenster

# Exposé - Galerie



"der schöne Boden"



Ausgang Terrasse

# Exposé - Galerie



Essplatz/ Flur



Flur zu Bad/Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Waschküche



Kellerraum

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Kinder/Gästezimmer



# Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse zur Küche



Terrasse zum Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Küchenzeile