

# Exposé

## Maisonette in Frankenhardt

### Moderne 3,5-Zimmer-Maisonette mit Südbalkon, Einbauküche & Aufzug



Objekt-Nr. OM-421067

#### Maisonette

Vermietung: **800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Eduard Michelis

74586 Frankenhardt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	3,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	175 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	2.550 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Maisonettewohnung überzeugt durch einen modernen Grundriss, helle Räume und ein besonders angenehmes Wohngefühl. Auf ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich 3,5 Zimmer mit einem großzügigen Wohnzimmer und angrenzendem Koch- und Essbereich. Der offen gestaltete Wohnmittelpunkt wirkt einladend und bietet viel Platz für Wohnen, Essen und gemeinsames Leben. Ein Südbalkon ergänzt das Raumangebot ideal und lädt zum Entspannen ein.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine bodengleiche Dusche. Ein weiteres Zimmer eignet sich flexibel als Büro oder Schlafzimmer und bietet zusätzlich einen angrenzenden Abstellraum, der sich auch hervorragend als Ankleidezimmer nutzen lässt. Im oberen Bereich der Maisonette befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Schlafzimmer oder ruhiger Arbeitsbereich anbietet. Der Schnitt der Wohnung ist durchdacht und sorgt durch die Südlage für eine besonders helle, freundliche Atmosphäre.

## Ausstattung

Die Wohnung liegt in einem Neubau aus dem Jahr 2020 im 2. Obergeschoss und kombiniert modernen Wohnkomfort mit praktischer Ausstattung. Ein Aufzug sowie ein barrierefreier Zugang zur Wohnung sorgen für zusätzlichen Komfort. Die Dachgeschoß-Maisonette ist angenehm geschnitten und verfügt über nur geringe Dachschrägen.

Zur Ausstattung gehören eine Fußbodenheizung, eine hochwertige Einbauküche mit vollständiger Elektrogeräteausstattung sowie elektrische Jalousien mit Smart-Home-Funktion im Wohnzimmer. Das moderne Bad mit bodengleicher Dusche unterstreicht den zeitgemäßen Standard. Zur Wohnung gehören außerdem zwei Stellplätze und ein separater Kellerraum. Zusätzlich stehen ein gemeinschaftlicher Waschraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung. Der Südbalkon rundet das Gesamtpaket ab und macht die Wohnung besonders attraktiv.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung steht ab Mitte April zur Verfügung.

Das Mietverhältnis hat eine Mindestlaufzeit von 2 Jahren.

Die Gesamtkaltmiete beträgt 850,00 Euro zzgl. 175,00 Euro Nebenkosten.

In Summe 1.025,00 Euro. Stellplätze, Kellerbereich und die Küche sind hier bereits eingepreist.

Das KFW-55 Niedrigenergiehaus sorgt für geringe Heiz- und Nebenkosten.

Die Hausreinigung und Müllentsorgung erfolgt durch einen externen Dienstleister und ist ebenfalls in den Nebenkosten eingepreist.

Bei Interesse würde ich mich über eine Vorstellung Ihrerseits freuen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Frankenhardt-Gründelhardt in einem ruhigen, gepflegten Wohnumfeld mit angenehmer Nachbarschaft. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr alltagstauglichen Infrastruktur direkt im Ort bzw. in kurzer Entfernung: Ein Netto Marken-Discount sorgt für bequeme Einkaufsmöglichkeiten, ergänzt durch weitere Angebote wie z. B. eine Bäckerei-Filiale (u. a. bei Netto) sowie zusätzliche Bäckerei-/Postagentur-Angebote im Ort.

Auch die Versorgung mit regionalen Produkten ist gegeben – unter anderem durch einen 24/7-Selbstbedienungsshop einer Landmetzgerei sowie weitere lokale Fachmärkte.

Für Familien ist die Lage ebenfalls attraktiv: In Gründelhardt gibt es einen eigenen Kindergarten, außerdem besteht eine Anbindung an die Grundschule der Gemeinde Frankenhardt, welche beide fußläufig erreichbar sind.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Büro/Schlafzimmer



Büro/Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Ankleide/Abstellraum



Schlafzimmer/Büro im OG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

