

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Ellwangen

### Renovierte 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Ellwangen Kernstadt



Objekt-Nr. **OM-421067**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **600 € + NK**

Ansprechpartner:  
Eduard Michelis

73479 Ellwangen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1991	Mietsicherheit	1.950 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,50	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	150 €	Badezimmer	1
Heizkosten	50 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem ruhigen Mehrfamilienhaus in Ellwangen (Jagst), Kernstadt. Der Schnitt bietet einen großzügigen Wohn-/Essbereich, ein separates Schlafzimmer, sowie eine Küche. Praktisch gelöst: WC und Badezimmer sind getrennt. Ein Abstellraum mit Dachfenster innerhalb der Wohnung sowie ein Kellerabteil sorgen für zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung wird aktuell renoviert – Besichtigungen sind dennoch möglich, der Einzug ist ab dem 01.08. vorgesehen.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch den hellen Dachgeschoss-Charakter und einen funktionalen Grundriss. Zur Ausstattung gehören eine separate Küche inklusive Einbauküche, ein Badezimmer sowie ein zusätzliches separates WC. Ein Abstellraum in der Wohnung ergänzt das Platzangebot sinnvoll, zusätzlich steht ein Keller zur Verfügung. Ein Stellplatz ist vorhanden, außerdem gibt es eine Ladestation für Elektrofahrzeuge. Ein Hausmeisterdienst übernimmt Treppenhausreinigung und Winterdienst, was den Alltag spürbar entlastet.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Es gilt eine Mindestmietzeit von 24 Monaten. Die Miete setzt sich wie folgt zusammen: 600 € Kaltmiete zzgl. 150 € Nebenkosten zzgl. Heizkosten (ca. 50–70 € monatlich, verbrauchsabhängig) sowie 50 € zusätzlich für Stellplatz und Küche zusammen.

Bitte senden Sie bei Interesse eine kurze Vorstellung Ihrer Person (z. B. Beruf, Haushaltsgröße, gewünschter Einzugstermin, Telefonnummer).

## Lage

Die Wohnung liegt in Ellwangen Kernstadt in einer alltagstauglichen, gut angebundenen Umgebung – ohne dass man auf Ruhe verzichten muss. Die Verkehrsanbindung ist komfortabel: Die Innenstadt sowie wichtige Ziele in Ellwangen sind zügig erreichbar, und auch für Pendler Richtung Aalen bzw. in die Region bietet Ellwangen eine solide Anbindung. ÖPNV-Angebote (Busverbindungen innerhalb der Stadt und in die Ortsteile/Umgebung) sind in der Regel gut nutzbar, sodass Wege auch ohne Auto praktikabel bleiben. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Gastronomie sind im Stadtgebiet schnell erreichbar. Ein Pluspunkt für Aktive: Ein Fitnessstudio ist fußläufig erreichbar (je nach persönlichem Tempo in wenigen Minuten).

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	137,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Abstellraum

# Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss