

# Exposé

## Dachgeschoßwohnung in Erdmannhausen

### Modern wohnen in ruhiger Atmosphäre - 2 Zimmer Wohnung in Erdmannhausen



Objekt-Nr. OM-421527

#### Dachgeschoßwohnung

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:  
Eva Rikker

71729 Erdmannhausen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahmedatum	15.03.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	63,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.450 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese modernisierte Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und eine umfassende energetische Sanierung. Die Immobilie wurde ursprünglich im Jahr 1965 erbaut und wird aktuell seriell in den Jahren 2025/2026 vollständig saniert, sodass sie den heutigen Wohn- und Energiestandards entspricht.

Die Wohnung verfügt über Parkettboden und eine neue Einbauküche, was ein modernes und gemütliches Wohnambiente schafft. Der Balkon auf der Westseite bietet ausreichend Platz für eine Sitzgruppe.

Für zusätzlichen Komfort sorgen eine moderne Lüftungsanlage, eine Wärmepumpe sowie Fußbodenheizung in allen Wohnräumen. Sämtliche Dachfenster sind mit Rollläden oder Markisen ausgestattet und bieten damit optimalen Sonnen- und Wärmeschutz.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabstellraum sowie ein Stellplatz, die zusätzlichen Stauraum und Komfort bieten.

Die Wohnung ist bezugsfertig Mitte bis Ende März 2026 und eignet sich ideal für Mieterinnen und Mieter, die Wert auf modernes, energieeffizientes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung legen.

## Ausstattung

Wohnraum inkl. Küche und Schlafzimmer mit Eiche-Parkettboden, Bad mit Fliesen in beige-grau, inkl. Einbauspiegelschrank und Echtglas-Duschabtrennung. Einbauküche mit Spülmaschine und Markengeräten.

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Einbauküche

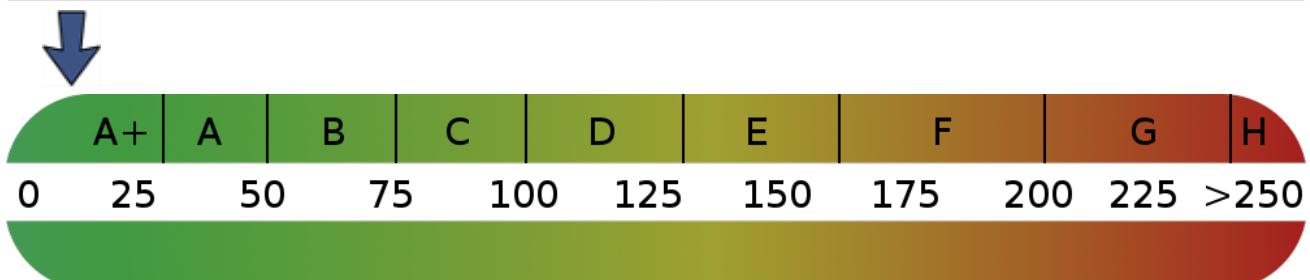
## Lage

Am Ortsrand von Erdmannhausen, Nähe Schule und Kindergarten, ruhig gelegen. Der Ortskern mit Läden, Apotheke, Arzt und Rathaus ist fußläufig sehr gut und in kurzer Zeit erreichbar.

**Infrastruktur:**  
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	14,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Nordseite

# Exposé - Galerie



Süd-Ostseite



Ansicht Westseite

# Exposé - Galerie



Balkon Westseite



Bad - im Innenausbau

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer - im Innenausbau

# Exposé - Grundrisse

