

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Schwaigern

### Helle 3-Zimmerwohnung mit großzügigem Wohn-/ Essbereich!



Objekt-Nr. OM-423959

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Gabert

74193 Schwaigern  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmetermin	01.05.2026
Wohnfläche	78,00 m²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	60 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	160 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.850 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen eine helle 3 - Zimmerwohnung mit großzügigem Wohn- / Essbereich?

Dann haben wir das passende Objekt für Sie!

Der Eingangsbereich der angebotenen Wohnung bietet Ihnen ausreichend viel Platz zum Stellen eines Schuhschranks, als auch für Ihre Garderobe. Der Bodenbelag ist mit hellgrauen, großen Fliesen ausgestattet. Am Ende der Diele erwartet Sie ein ca. 2m<sup>2</sup> großer Abstellraum.

Links vom Eingangsbereich gelangt der zukünftige Mieter in den Wohn-/Essbereich mit Zugang auf den Balkon. Dieser lädt Sie dazu ein, laue Sommerabende zu verbringen.

Der Bodenbelag des Wohn-/Essbereich stellen ebenfalls hellgraue Fliesen dar.

Ein großer Esstisch sowie eine Sofaecke im Wohnbereich lassen sich optimal integrieren. Einen besonderen Charme erlangt dieser Raum durch die deckenhohen Fenster des Zugangs zum Süd-Balkon als auch das Fensterelement zur Westseite, welche für viel Tageslichteinfall sorgen.

Die Küche ist zum Wohnbereich hin offen gehalten und dennoch durch eine Theke stilvoll optisch abgetrennt. Eine Einbauküche zur Benutzung ist vorhanden. Diese verfügt über einen Backofen mit Cerankochfeld, eine Spülmaschine als auch eine Mikrowelle.

Das Kinderzimmer ist mit einem Laminatboden ausgestattet.

Im Elternschlafzimmer wurde ebenfalls ein Laminatboden verlegt. Obwohl im Bereich der Fenster eine Dachschräge vorhanden ist, bietet die gegenüberliegende Seite die Möglichkeit zum Stellen eines drei Meter breiten Schlafzimmerschranks.

Das Tageslichtbad ist deckenhoch hell gefliest und umfasst eine Glasdusche, eine Badewanne, ein WC als auch ein Handwaschbecken. Zwei Außenfenster sorgen für Frischluftzufuhr.

Ein separater Kellerabstellraum, ein gemeinsamer Waschraum als auch ein Tiefgaragenstellplatz und ein Außenstellplatz runden das Angebot ab.

## Ausstattung

Einbauküche mit hochwertigen Geräten ist vorhanden

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Ein Hausreinigungsdienst ist im Objekt vorhanden. Es wird je ein Tiefgaragenplatz und ein Außenstellplatz für jeweils 40€ vermietet (Gesamtsumme 80€)

## Lage

Die angebotene 3-Zimmerwohnung liegt in einem gewachsenen Wohngebiet der Stadt Schwaigern. Schwaigern verfügt über eine Grundschule als auch eine Haupt- und Realschule und der nächste Kindergarten ist zu Fuß zu erreichen.

Weiterführende Schulen sind in Heilbronn oder auch Eppingen vorhanden.

Die S-Bahnhaltestelle Schwaigern Ost befindet sich wenige Gehminuten von der angebotenen Wohnung entfernt. Die S-Bahn verläuft in die Richtungen Heilbronn und Karlsruhe, sodass auch weiterführende Schulen bequem per Bahn erreichbar sind.

Ein überdachter Balkon mit tollen Aussichten über Schwaigern ist ebenso vorhanden.

Der nächste Autobahnanschluss der Stadt Fürfeld befindet sich ca. 15 km entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnbereich Ansicht 1



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

