

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wurmberg

**Großzügiges 8-Zimmer-Haus mit Garten, Dachterrasse & Weitsicht – ruhige Lage**



Objekt-Nr. OM-427065

### Einfamilienhaus

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sissi Jaggy

75449 Wurmberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1973	Mietsicherheit	3.300 €
Grundstücksfläche	534,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	8,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	245,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	52,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Energieträger	Öl	Garagen	1
Nebenkosten	315 €	Stellplätze	1
Heizkosten	220 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	535 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein sehr großzügiges, gepflegtes 8-Zimmer-Haus in ruhiger Wohnlage in Wurmberg (Neubärental).

Das Haus bietet 245m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen und wurde zuletzt 2023 renoviert. Große, helle Fenster und ein sichtgeschützter Garten schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

## Ausstattung

Erdgeschoss:

- Großes Wohn-Esszimmer
- Küche (inkl. heller Einbauküche)
- Weiteres Zimmer (Gäste/Büro/Kinderspielzimmer)
- Renoviertes Bad mit Dusche, Badewanne & Fußbodenheizung
- Balkon mit Wendeltreppe zum Garten

Obergeschoss:

- 3 Schlafzimmer
- Büro
- Renoviertes Bad mit Dusche
- Große Dachterrasse mit toller Weitsicht

Untergeschoss:

- Einbauküche
- Gästezimmer
- Großer Hobbyraum
- Bad mit Dusche
- Ebenerdiger Gartenzugang
- Waschküche & Heizraum

Außenbereich:

- Sehr privater, durch Hecke geschützter Garten
- Gartenpflege durch den Mieter
- Garage + Stellplatz vor der Garage

Eignung:

Ideal für Familien sowie für Homeoffice (z. B. ruhiger Arbeitsplatz im Untergeschoss mit Gartenblick).

### Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

# **Sonstiges**

## Konditionen

- Kaltmiete: 1.800 €
- Nebenkosten: ca. 535 € (inkl. Heizung, Wasser, Strom, Müll, Hausversicherung, Schornsteinfeger, Wartung Heizung, Grundsteuer)
- Kauktion: 2,5 Monatskaltmieten
- Mietverhältnis: unbefristet
- Bezugsfrei ab: 01.04.
- Haustiere: nach Absprache
- Nur Nichtraucher

# **Lage**

Wurmberg-Neubärental ist eine gefragte Wohnlage im Enzkreis in direkter Nähe zur A8 Richtung Stuttgart oder Karlsruhe. Die Immobilie liegt in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone mit kaum Durchgangsverkehr. Ein Kindergarten befindet sich in direkter Nähe. Neubärental liegt eingebettet in einer idyllischen Natur, die zu Spaziergängen einlädt.

Die Infrastruktur der Gemeinde Wurmberg ist hervorragend:

- Zwei Supermärkte
- Drei Bäcker (Samstagslieferung bis fast vor die Haustür)
- Hausarzt, Zahnarzt, Tierarzt
- Tankstelle
- Gastronomie und Freizeitangebote (z.B. Sport- und Musikvereine im Ort, Indoorspielplatz, 12min zum Wildpark mit Klettergarten in Pforzheim oder zum Freizeitpark Rutesheim)
- Schnelle Anbindung an die A8 Richtung Stuttgart/Karlsruhe
- angenehme Nachbarschaft und aktives Gemeindeleben

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	161,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Bad EG

# Exposé - Galerie



Dachterrasse OG



Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse



Küche EG

# Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer



Bad OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



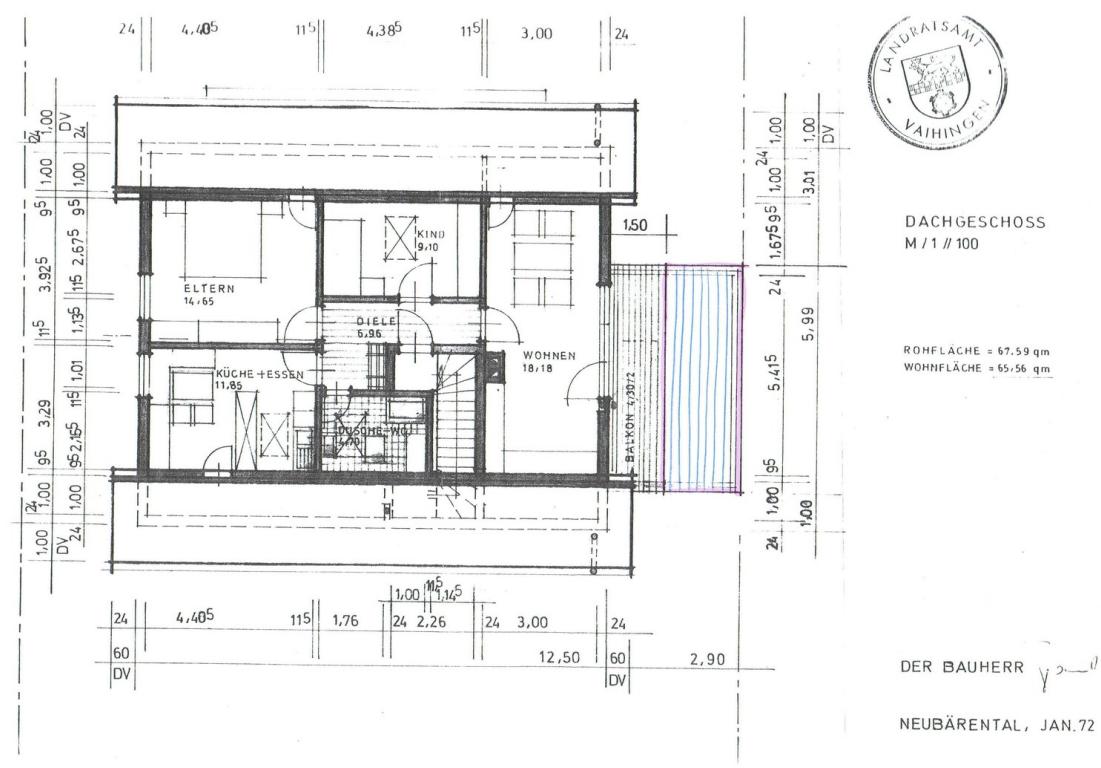
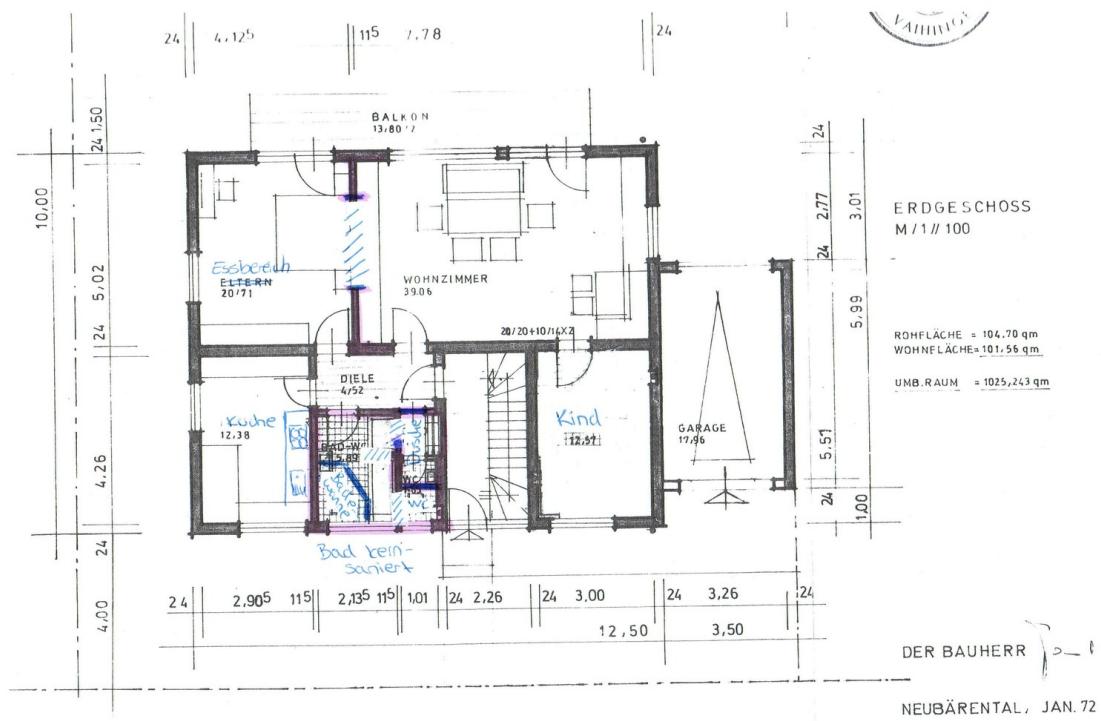
Gäste/Homeoffice, ... UG

# Exposé - Galerie



Hobby UG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

