

Exposé

Dachgeschosswohnung in Markgröningen

Erstbezug in Markgröningen-Unterriexingen: Moderne 3-Zi.-DG-Wohnung (80 m²) mit EBK + FBH



Objekt-Nr. OM-431560

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.175 € + NK**

Ansprechpartner:
Kadir Tuncyürek

71706 Markgröningen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1985	Summe Nebenkosten	200 €
Etagen	2	Mietsicherheit	3.525 €
Zimmer	2,50	Übernahme	sofort
Wohnfläche	80,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	80,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	2. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erstbezug in Markgröningen Unterriexingen:

Moderne 3-Zi.-DG-Wohnung (80 m²) inkl. EBK + Fußbodenheizung

Freuen Sie sich auf ein exklusives Wohnerlebnis in Markgröningen-Unterriexingen!

Diese charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung (2. OG) wurde gerade erst kernsaniert und wird nun zum ersten Mal vermietet. Da sich über Ihnen keine weiteren Parteien befinden, genießen Sie hier maximale Ruhe und eine helle, freundliche Atmosphäre.

Dank der umfassenden energetischen Sanierung (Dach- Dämmung & 3-fach Verglasung) profitieren Sie von einem modernen Wohnstandard und effizienten Heizkosten.

Highlights & Ausstattung

- * Zustand: Erstbezug nach hochwertiger Kernsanierung – alles auf Neubauniveau.
- * Küche: Eine moderne Einbauküche ist bereits vorhanden (im Mietpreis enthalten).
- * Heizung: Angenehme Fußbodenheizung in allen Räumen.
- * Komfort: Alle Fenster sind mit Anthrazit farbigen elektrischen Rollläden ausgestattet.
- * Bad: Modernes Design mit hochwertigen Armaturen und Tageslicht und Großen Fenstern.
- * Parken: PKW-Stellplatz direkt an der Anliegenden Straße, ist immer etwas zu finden.
- * Wichtig: Die Wohnung verfügt über keine Kellerräume.

Eckdaten

- * Wohnfläche: ca. 80 m²
- * Zimmer: 3
- * Etage: 2. OG (Dachgeschoss)
- * Kaltmiete: 1.175 € (inkl. EBK)
- * Nebenkosten: 200 €
- * Gesamtmiete: 1.375 €
- * Kautions (aus Kaltmiete): 3.525 €
- * Verfügbar ab: Sofort / nach Vereinbarung

Kontakt & Besichtigung

Bei Interesse freuen wir uns über eine aussagekräftige Nachricht von Ihnen.

Wichtig für den Besichtigungstermin:

Bitte bringen Sie zur Besichtigung direkt eine aktuelle Schufa-Auskunft sowie Ihren Arbeitsvertrag (oder die letzten drei Gehaltsnachweise) in Kopie mit. Dies hilft uns, den Auswahlprozess schnell und unkompliziert zu gestalten.

Ausstattung

Hochmoderner Standard & Erstbezug Qualität

Bei der Kernsanierung dieser Wohnung wurde konsequent auf Qualität, Design und Energieeffizienz gesetzt. Das Ergebnis ist ein Wohnambiente auf Neubauniveau:

* **Hochwertige Einbauküche (Alles Neu):**

Die Wohnung verfügt über eine brandneue, moderne Einbauküche mit Dunklen Fronten und einer Arbeitsplatte in eleganter Holzoptik. Sie ist komplett mit neuen Elektrogeräten (Herd, Backofen, Dunstabzug) sowie einer edlen, schwarzen Spüle inklusive passender Armatur ausgestattet.

* **Behagliche Fußbodenheizung:**

In der gesamten Wohnung sorgt eine moderne Fußbodenheizung für gleichmäßige Wärme und ein gesundes Raumklima. Ein großer Vorteil: Es gibt keine störenden Heizkörper an den Wänden, was Ihnen maximale Freiheit bei der Einrichtung bietet.

* **Fenster & Elektrische Rollläden:**

Alle Fenster sind dreifach verglast, was für exzellenten Schallschutz und minimale Heizkosten sorgt. Für zusätzlichen Komfort lassen sich alle Rollläden bequem elektrisch per Tastendruck steuern.

* **Bodenbeläge & Wände:**

In den Wohn- und Schlafräumen wurde ein hochwertiger, robuster Bodenbelag in warmer Holzoptik verlegt, der perfekt mit den frisch glatt verputzten weißen Wänden harmoniert.

* **Luxuriöses Badezimmer & Gäste-WC:**

Das Tageslichtbad besticht durch großformatige Fliesen in moderner Betonoptik und eine Dusche mit eleganter Glasabtrennung. Ein WC im gleichen modernen Stil ist ebenfalls vorhanden.

* **Energetischer Zustand:**

Dank der umfassenden Gebäudedämmung und der neuen Großen Fenstern wohnen Sie hier energetisch optimiert und nachhaltig.

Zusammenfassung für das Inserat (kurz & knackig):

* Böden: Vinyl/Laminat in Holzoptik & moderne Fliesen

* Heizung: Fußbodenheizung (energetisch optimiert)

* Fenster: 3-fach Verglasung mit elektrischen Rollläden

* Küche: Neue EBK inklusive Geräten (Ohne Kühlschrank, aus Hygienischen Gründen)

* Bad: Dusche, Tageslicht, WC, Anschluss für Waschmaschine und Trockner.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Fahrräder: Abstellmöglichkeiten für Fahrräder am Haus sind vorhanden (eine Überdachung im Mülltonnenbereich wird zeitnah umgesetzt, sodass man per Schlüssel Zutritt bekommt).

Lage

Markgröningen-Unterriexingen – Wohnen im Grünen mit Top-Anbindung

Die Wohnung befindet sich in der ruhigen Weberstraße im charmanten Markgröninger Stadtteil Unterriexingen. Hier genießen Sie die perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und der Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren der Region.

Natur & Freizeit:

Nur wenige Gehminuten entfernt laden die Enzaue und die umliegenden Felder zu ausgiebigen Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein. Wer die Natur liebt, wird sich hier sofort zu Hause fühlen.

Verkehrsanbindung & Pendeln:

Trotz der ruhigen Lage sind Sie hervorragend angebunden:

Arbeitgeber: Die Standorte von Bosch (Schwieberdingen), Porsche (Weissach/Zuffenhausen) und Trumpf (Ditzingen) sind in ca. 10-20 Fahrminuten schnell erreichbar.

Öffentlicher Verkehr: Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet regelmäßige Verbindungen nach Markgröningen, Sachsenheim, Vaihingen an der Enz, Bietigheim- Bissingen, Tamm, und zum Bahnhof bei Unterriexingen/Untermberg.

Autobahn: Die A81 (Anschlussstelle Ludwigsburg-Nord oder Süd) ist ebenfalls zügig erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	50,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

