

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Kirchheim am Neckar

### Gemütlich ankommen - sanierte Wohnung mit Garten



Objekt-Nr. OM-436798

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **720 € + NK**

Ansprechpartner:  
Caroline Glatt

Wasenstr. 11a  
74366 Kirchheim am Neckar  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	15.05.2026
Zimmer	2,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	270 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	2.160 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor: Sie öffnen die Tür, treten ein – und fühlen sich sofort zuhause.

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet genau das, was viele suchen und nur wenige finden: eine ruhige Wohnlage, ein grünes Plätzchen im Freien und alles, was das tägliche Leben leichter macht. Die Einbauküche wartet schon auf Ihre ersten gemeinsamen Abende, der Abstellraum im Untergeschoss nimmt Ihnen den Kram des Alltags ab – und der Garten lädt zum Durchatmen ein.

Das Haus liegt in einer der ruhigsten Straßen von Kirchheim, mitten im Grünen und doch mit allem, was man braucht, gleich um die Ecke: Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt im Ort, ein Arzt und eine Apotheke sind fußläufig erreichbar. Der Bahnhof ist in wenigen Minuten zu Fuß erreicht – von dort aus sind Sie in ca. 15 Minuten in Heilbronn und in unter 30 Minuten in Ludwigsburg.

Für alle, die Natur und Erholung suchen: Der schöne Gemeinschaftsgarten mit Terrassen- und Hofflächen gehört einfach dazu. Perfekt für Grillfeste, Sonnenstunden oder einfach um den Kopf frei zu bekommen.

Kurz & knapp:

- 2 Zimmer, ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Voll ausgestattete Einbauküche
- Helles Tageslichtbad
- Abstellraum
- Gartennutzung
- Bahnhof fußläufig erreichbar
- Kindergarten & Grundschule im Ort

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage – lernen wir uns kennen!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Nichtraucher-Wohnung und keine Haustiere

## Lage

Kirchheim liegt im nördlichen Landkreis Ludwigsburg, eingebettet zwischen sanften Weinbergen und dem Neckar – eine der ruhigsten und grünsten Ecken der Region. Mit rund 5.200 Einwohnern hat der Ort den Charme eines echten Dorfes, ohne auf die Vorteile einer guten Infrastruktur verzichten zu müssen.

Alles für den Alltag ist vor Ort: Kindergarten, Grundschule, Arzt und Apotheke – Wege, die Sie zu Fuß erledigen können. Wer größere Städte braucht, ist bestens angebunden: Heilbronn erreichen Sie in ca. 15 km, Ludwigsburg in ca. 20 km. Der Bahnhof ist vom Haus aus in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und verbindet Sie direkt mit Heilbronn und Stuttgart. Die B27 führt direkt durch den Ort, die Autobahn A81 ist in ca. 12 km erreichbar.

Kurz gesagt: Hier wohnt man ruhig, lebt bequem – und kommt überall hin, wenn man möchte.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	283,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



WC



Abstellraum



Gemeinschaftsgarten

# Exposé - Grundrisse

