

# Exposé

## Wohnung in Herbrechtingen

### Sonnige Wohnung mit Tiefgarage und Balkon



Objekt-Nr. OM-437949

### Wohnung

Vermietung: **850 € + NK**

Ansprechpartner:  
Frau Widmann

89542 Herbrechtingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahmetermin	15.04.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.550 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine gepflegte und helle Wohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche in ruhiger Wohnlage in Herbrechtingen. Die Wohnung überzeugt durch eine gute Raumaufteilung, viel Tageslicht sowie einen großzügigen Balkon.

Die Wohnung eignet sich ideal für eine Einzelperson, ein berufstätiges Paar oder eine kleine Familie, die eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre suchen.

### Ausstattung

- ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- großer Balkon (ca. 11 m<sup>2</sup>)
- Einbauküche
- Tiefgarage
- Kellerraum
- Hausmeisterservice im Gebäude
- helle Räume mit Fenstern in allen Zimmern und im Bad
- Bad mit Badewanne und ekstra Dusche
- gepflegte und ruhige Wohnanlage
- sehr gute Heizleistung (mittlere Wohnung)

Kaution: 3 Kaltmieten

Die Nebenkosten beinhalten u. a.:

- Heizung
- Wasser / Abwasser
- Hausmeisterservice
- Allgemeinstrom
- weitere Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung

Die Nebenkosten sind Vorauszahlungen. Eine jährliche Nebenkostenabrechnung erfolgt nach tatsächlichem Verbrauch, insbesondere bei den Wasser-Heizkosten.

### Mietkonditionen

Kaltmiete: 850 €

Tiefgarage: 80 €

Einbauküche: 50 €

Nebenkosten (Vorauszahlung): ca. 300 €

Warmmiete gesamt: ca. 1280 €

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten und ruhigen Wohnanlage. Durch die gute Raumaufteilung sowie große Fenster wirkt die Wohnung sehr hell und freundlich. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Balkon mit ca. 11 m<sup>2</sup>, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche, eine Tiefgarage sowie einen Kellerraum. Im Keller befindet sich außerdem ein Gefrierschrank, der bei Bedarf kostenlos genutzt werden kann (ohne Gewähr).

Die Wohnanlage wird durch einen Hausmeisterservice betreut.

Optional kann eine Sofa-Garnitur vom Vormieter kostenlos übernommen werden, falls Interesse besteht.

Die Wohnung eignet sich ideal für eine Einzelperson, ein berufstätiges Paar oder eine kleine Familie, die eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre suchen.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Sonstiges

Bei Interesse bitten wir um eine kurze Vorstellung mit folgenden Angaben:

- Beruf / Arbeitgeber
- monatliches Nettoeinkommen
- Anzahl der einziehenden Personen
- gewünschter Einzugstermin

Besichtigungstermine nach Vereinbarung.

## Lage

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage in Herbrechtingen. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Arbeitgeber in der Region (z. B. Heidenheim, Voith oder Hartmann) sind gut erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,06 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

