

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Großbettlingen

### 2-Zi. Appartement in bester, ruhiger Lage mit Balkon Garage und möbliert



Objekt-Nr. **OM-446734**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:  
Diana Kammerer

Uhlandstr. 3  
72663 Großbettlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	57,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	100 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Garagen	1
Mietsicherheit	2.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Alles, was das Herz begehrt – Diese charmante Wohnung bietet einen großzügigen Wohn- und Essbereich, der dank großer Dachfenster und direktem Zugang zum Balkon von reichlich Tageslicht durchflutet wird und eine angenehme Atmosphäre schafft. Das Schlafzimmer überzeugt mit einer gut geschnittenen, optimalen Größe. Sowohl das Badezimmer als auch das separate WC verfügen über Tageslicht und sind in einem zeitlosen Design gehalten. Die moderne Einbauküche ist vollständig mit allen Geräten ausgestattet. Ein weiteres Highlight ist der Balkon – perfekt, um bei einer Tasse Tee den Sonnenuntergang zu genießen. Wichtig: Die Wohnung ist vollständig möbliert und mit den neuesten elektronischen Geräten, wie einer Waschmaschine, ausgestattet – Einziehen und Wohlfühlen!

## Ausstattung

großer Wohn- und Essbereich mit neuen, hochwertigen Möbeln

hochwertiger LG Flachbild-Fernseher 65 Zoll mit HD-Qualität und Kabelfernsehen

High-Speed Internet ,

Schlafzimmer mit neuem Komfortdoppelbett (zwei einzelne Betten für mehr Flexibilität), ausgezeichnete Matratzen (Testsieger) für höchsten Schlafkomfort und Schonern sowie Bezügen (noch originalverpackt und ungebraucht), großer Kleiderschrank mit Spiegel

Arbeitsecke mit modernem Schreibtisch und angesagtem Bürostuhl,

Küche mit Elektrogeräten,

Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Spiegel mit integriertem Licht, eine neue Waschmaschine der Firma Bosch,

separates WC mit Handwaschbecken,

stillvolle Beleuchtung,

moderne Textilien und Wandbilder,

Balkon mit Süd-West Ausrichtung und viel Platz für Balkonmöbel,

Keller im Untergeschoss,

Garage zur eigenen Nutzung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Gemeinde Großbottlingen ist mit ihren ca. 4400 Einwohnern ein kleiner Ort, der etwa 4 km von der Stadt Nürtingen und etwa 6 km von Metzingen entfernt liegt. Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit 6 Parteien. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle Geschäfte des täglichen Lebens - Apotheke, Zahnarzt, Lebensmittel usw. Der nächste Kindergarten befindet sich in ca. 200 m Entfernung, die nächste Grundschule ist nur 2 Fahrminuten entfernt. Attraktionen wie Wanderwege, Aussichtspunkte und ein Grillplatz sind ebenfalls bei gemütlichen Spaziergängen erreichbar und stellen eine gehobene Lebensqualität dar. Die Busanbindung in Richtung Nürtingen ist unkompliziert und die Fahrten finden alle 30 Min. statt - Sie erreichen die Bushaltestelle in ca. 280 m. Auch mit dem Auto sind Sie in ca. 5 Fahrminuten in Nürtingen und ca. 7 Fahrminuten in Metzingen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

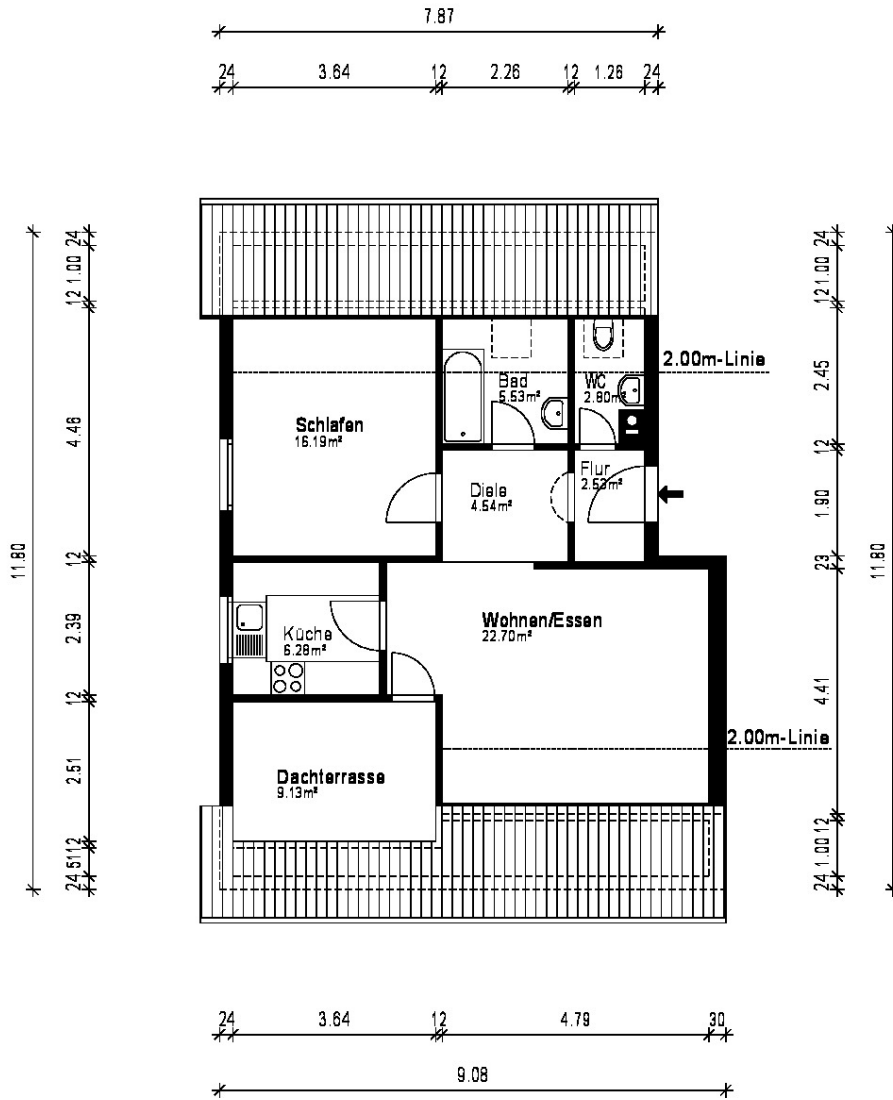


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Joachimsthaler Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8446 23



Gebäude		Etagenwohnung	
Ort/Strasse		72663 Großbottlingen, Umlandstr. 3	
Planinhalt		Dachgeschoss	
Maßstab	1:100	Datum	16.06.2022
Objekt-Nr.		Plan-Nr.	3

Auftrag - CAD - Service - Flächen

# Exposé - Anhänge

1.

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013

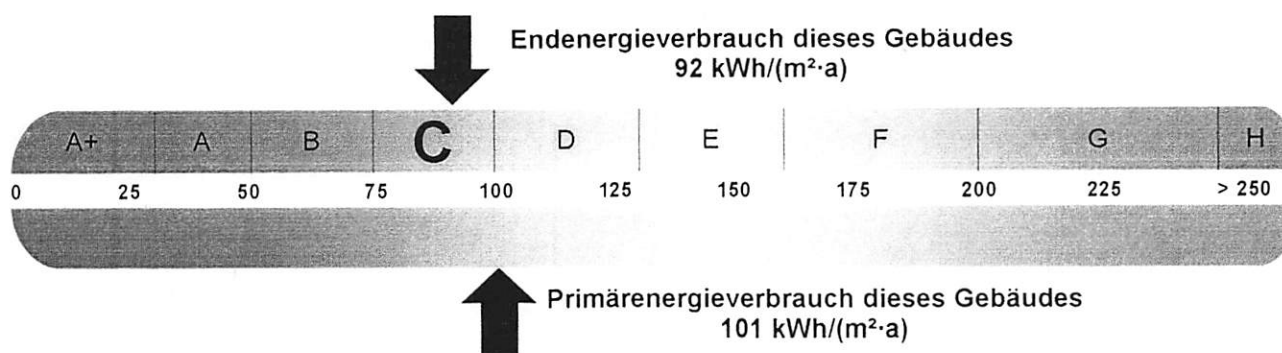


## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BW-2017-001397384

Registriernummer <sup>2)</sup>

### Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

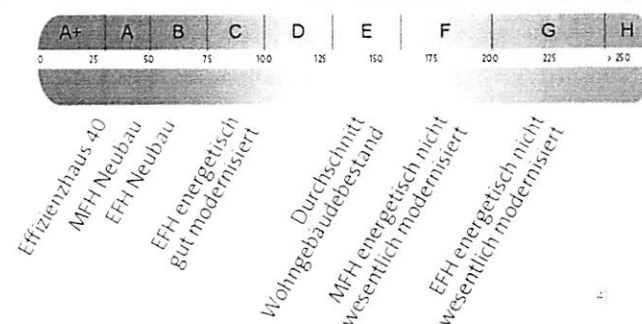
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**92** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3)</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
25.04.14	24.04.17	Leichtes Heizöl	1,10	135.198	35.680	99.518	1,04

### Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

1735518/E 000061/P 000560007/000560