

Exposé

Einfamilienhaus in Wiernsheim

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-450381

Einfamilienhaus

Vermietung: **1.560 € + NK**

Ansprechpartner:
Jonathan Stiefel

75446 Wiernsheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	475,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	127,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	86,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges
Summe Nebenkosten	400 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2008 befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße und bietet auf rund 127 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung. Das ca. 475 m² große Grundstück mit Garten und Terrasse schafft zusätzlichen Freiraum für Erholung und Alltag.

Im Erdgeschoss bildet der helle Wohn- und Essbereich den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur sonnigen Süd-Terrasse und in den Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch eine separate Küche mit eigenem Zugang zum Garten, sowie ein Gäste-WC im Eingangsbereich.

Im Obergeschoss stehen zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein großzügiges Familienbad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC und Bidet zur Verfügung. Das ausgebautе Dachgeschoss bietet ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits-, Gästezimmer nutzen lässt.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet mit ca. 86 m² Nutzfläche viel zusätzlichen Platz. Neben einem großen Hobbyraum stehen ein Hauswirtschaftsbereich sowie praktische Abstellflächen zur Verfügung. Die Kellerdecke wurde nachträglich vollflächig gedämmt, zudem erfolgte 2014 Aufwertung im Bereich des Treppenhauses.

Der Außenbereich überzeugt durch eine sonnige Terrasse mit elektrischer Markise in Südausrichtung sowie einen ebenen Garten mit Rasenfläche, der zur alleinigen Nutzung überlassen wird. Eine Garage sowie zusätzliche Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück runden das Angebot ab.

Ausstattung

4 Zimmer: Wohnen/Essen, 2 Schlafzimmer, 1 Arbeitszimmer im DG; plus großer Hobbyraum im Keller

Einbauküche inkl. Backofen, Kochfeld, Kühl-Gefrier-Kombi, Geschirrspüler

Modernes Tageslichtbad im OG (Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC, Bidet); Gäste-WC im EG

Böden: Parkett und Fliesen

Heizung: Gas-Brennwert-Zentralheizung, Wärmeabgabe über Heizkörper

Solarthermie für Warmwasser

Rollläden (manuell)

Hauswirtschaft/Waschmaschinenanschluss im Keller

Garage; weitere Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück

Terrasse (Südausrichtung) und Garten

Internet: Kabel verfügbar, erschließen von Glasfaser möglich

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bezug ab: Juli

Miete: 1.560 EUR kalt zzgl. 400 EUR Nebenkostenvorauszahlung

Garage/Stellplatz: 70 EUR/Monat

Kaution: 3 Nettokaltmieten

Haustiere: nach Absprache

Nichtraucher erwünscht

Erforderliche Unterlagen: Selbstauskunft, Gehaltsnachweise der letzten 3 Monate, SCHUFA-Auskunft

Energie: Energieausweis 67,67 kWh/m²a (Gas). Solarthermie für Warmwasser.

Lage

Verkehrsberuhigte Anliegerstraße in einem ehemaligen Neubaugebiet von Wiernsheim: sehr ruhig und zugleich gut angebunden. Die Bushaltestelle „Wiernsheim Bürgersaal“, Bäckerei, Post, Sparkasse und Volksbank, Optiker sowie Apotheken sind fußläufig in ca. 5 Gehminuten erreichbar. Kindergarten sowie Grund-/Hauptschule ca. 10 Gehminuten. Für Pendler besteht eine gute Busanbindung zum Bahnhof Mühlacker (ca. 20 Minuten) und nach Pforzheim (ca. 35 Minuten). Ein Einkaufszentrum mit Edeka, Drogeriemarkt und Netto befindet sich am Ortsrand.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	67,67 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Außen 2

Exposé - Galerie



Außen 3



Außen 4

Exposé - Galerie



Außen 5



Terrasse 1

Exposé - Galerie



Terrasse 2



Terrasse 3

Exposé - Galerie



Terrasse 4



Garrage

Exposé - Galerie



Eingang EG



Hauseingang



Eingang Richtung Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Treppenhaus EG



Wohnzimmer 1 EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2 EG



Küche 1 EG

Exposé - Galerie



Küche 2 EG



Küche 3 EG

Exposé - Galerie



Küche Panorama EG



Gäste WC EG



Treppenhaus OG

Exposé - Galerie



Büro OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer 2 OG



Schlafzimmer 2 OG

Exposé - Galerie



Bad 1 OG



Bad 2 OG

Exposé - Galerie



Bad 3 OG



Treppenhaus UG



Kellerraum 1 UG

Exposé - Galerie



Kellerraum 2 UG



Kellerraum 2 UG

Exposé - Galerie



Kellerraum 3 UG



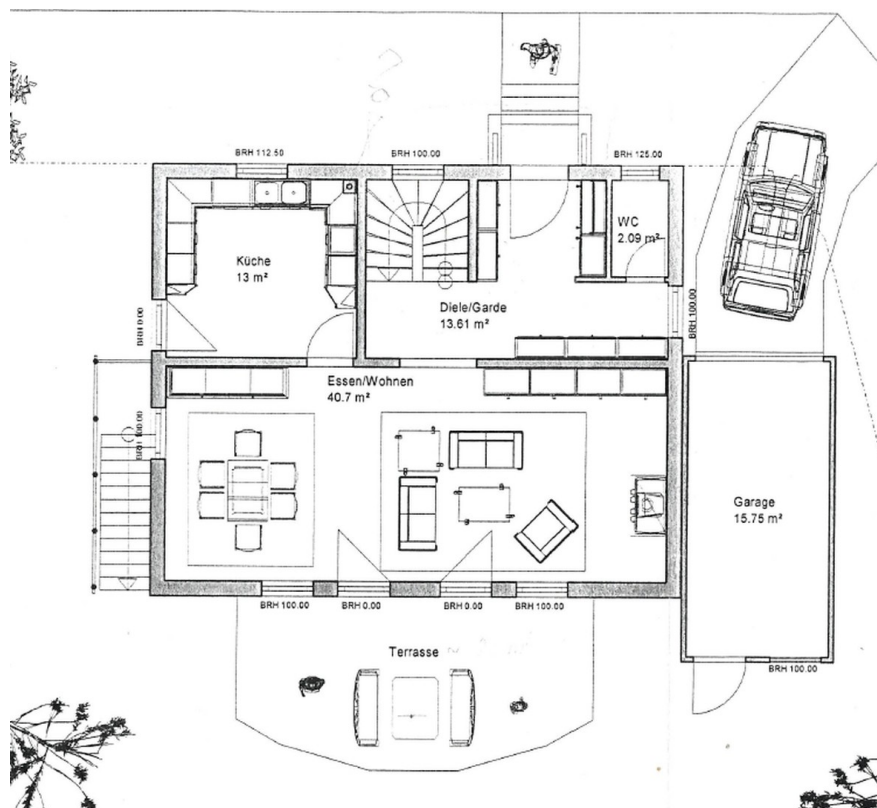
Kellerraum 3 UG

Exposé - Galerie

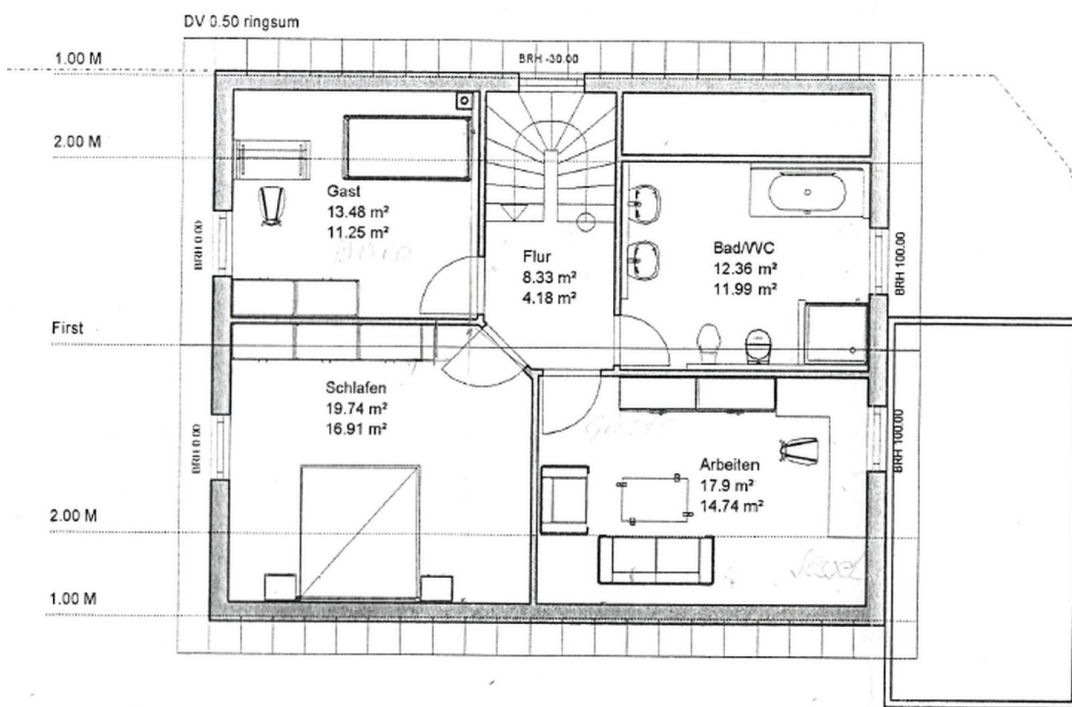


Kellerraum 3 UG

Exposé - Grundrisse

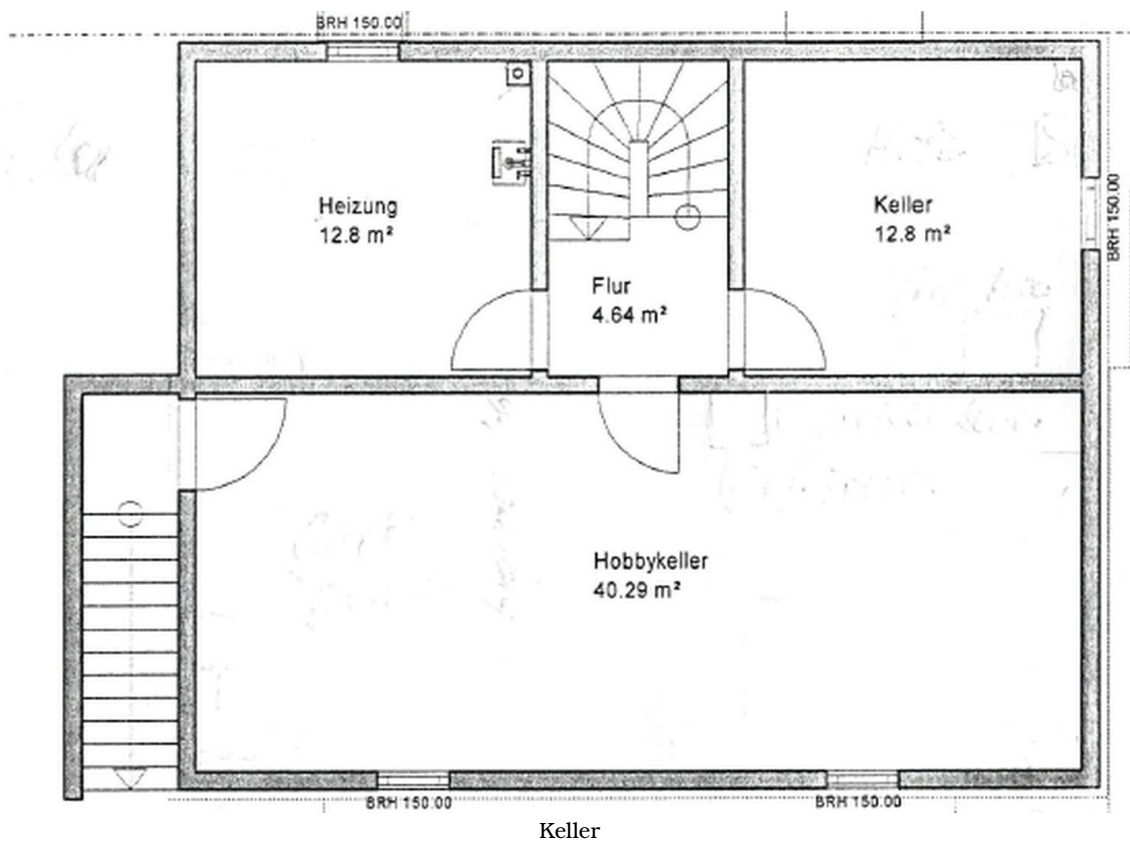


Erdgeschoss

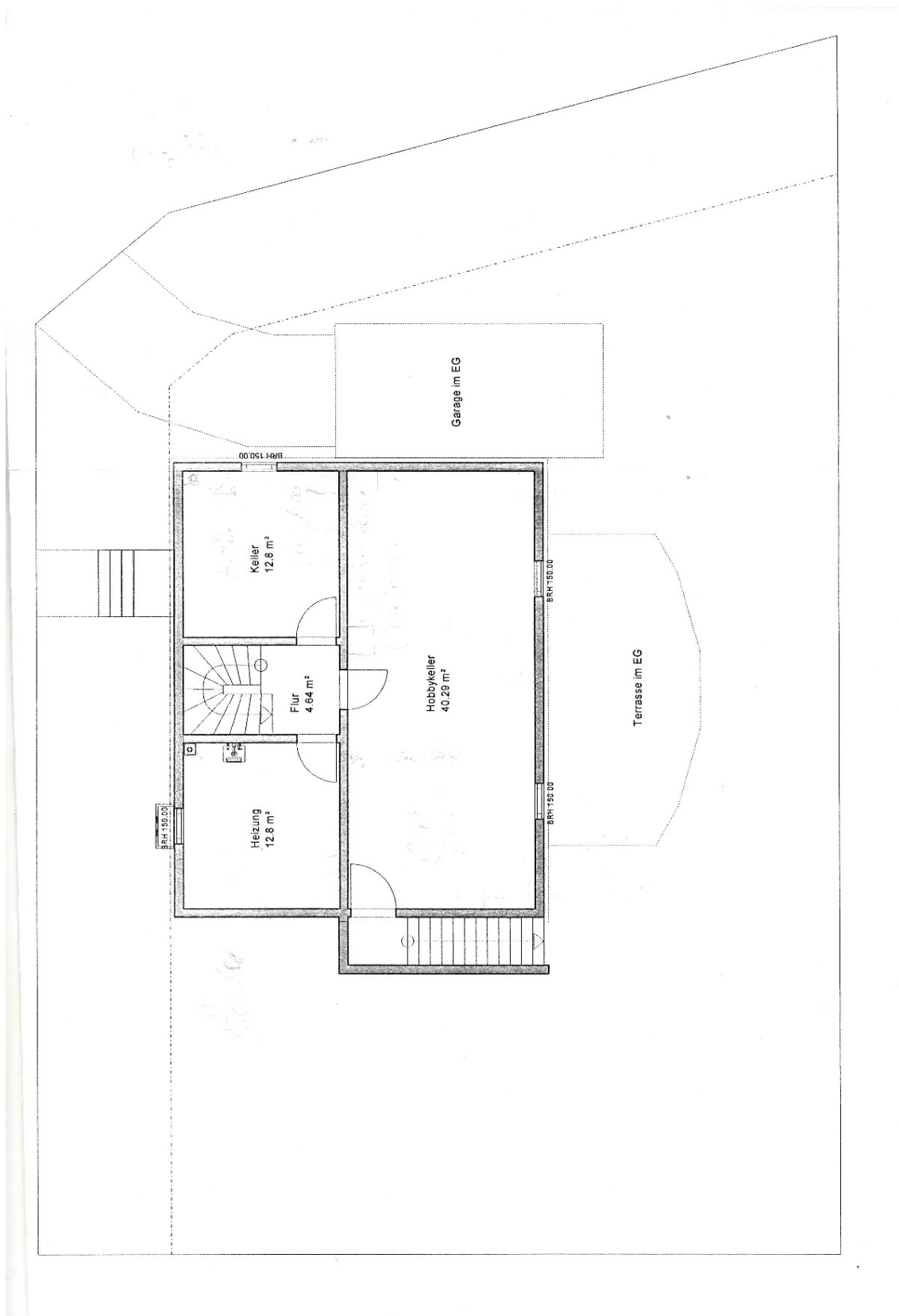


Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

