

# Exposé

## Wohnung in Niedernhall

### 2 Zimmerwohnung mit traumhaften Ausblick



Objekt-Nr. OM-451376

### Wohnung

Vermietung: **580 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sebastian Wengert

Bachäcker 21  
74676 Niedernhall  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1968	Mietsicherheit	1.860 €
Zimmer	2,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	15.05.2025
Energieträger	Gas	Zustand	renoviert
Summe Nebenkosten	200 €	Schlafzimmer	1
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Badezimmer	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Sie verfügt über zwei Zimmer, bestehend aus einem großzügigen Wohnzimmer und einem gemütlichen Schlafzimmer.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum, der ideal für Wäsche genutzt werden kann und Platz für eine Waschmaschine bietet. Zudem stehen ein modernes Badezimmer sowie eine voll ausgestattete Küche zur Verfügung. Die Küche wurde neu eingebaut und ist Bestandteil der Wohnung.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon mit Südwest-Ausrichtung, der zum Entspannen einlädt und einen wunderschönen Blick auf den Sonnenuntergang bietet.

Vor etwa drei Jahren wurde in der gesamten Wohnung ein neuer Boden verlegt, was den gepflegten und modernen Gesamteindruck zusätzlich unterstreicht. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand und ist ideal für Singles oder Paare geeignet.

Die Miete setzt sich wie folgt zusammen:

Kaltmiete: 580€ (550 kalt + 30€ Küche)

Stellplatz: 40€

Nebenkosten: 200€

Gesamtmiete: 820€

Sollten zwei Personen einziehen liegen die Nebenkosten bei 250€.

Es wird im nächsten Jahr eine neue Heizung eingebaut, womit auch die Heizkosten in Zukunft reduziert werden können.

Die Wohnung ist leerstehend und kann bezogen werden. Die Besichtigungen werden innerhalb der nächsten 1-2 Wochen stattfinden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	149,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Ausblick

# Exposé - Galerie



Abstellraum

