

# Exposé

## Souterrainwohnung in Gerlingen

### Schöne modernisierte Souterrain Wohnung und Gartenmitbenutzung.



Objekt-Nr. **OM-452372**

### Souterrainwohnung

Vermietung: **850 € + NK**

Ansprechpartner:  
Fr. Fritz

Blumenstr. 50  
70839 Gerlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	52,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	1,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	170 €	Etage	Keller
Mietsicherheit	2.550 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die im Jahr 2021 modernisierte, helle Souterrain Wohnung mit Süd-West Ausrichtung punktet durch eine offene und schön geschnittene Wohnraumaufteilung, geräumigem Wohnzimmer und offener Küche.

Die neuwertige und moderne Einbauküche ist mit Herd, Backofen, Spülmaschine und großer Kühl-/Gefrierkombination und genügend Schränken ausgestattet und ermöglicht so auch auf kleinem Raum viel Kochvergnügen.

Das Badezimmer und das separate WC sind modern und hell gefliest und mit hochwertigen Waschtischen ausgestattet. Die begehbare Dusche bietet Wellness und Komfort. Ein Waschmaschinenanschluss ist im Keller verfügbar.

Den Hausbewohnern steht der schöne Blumengarten zur Mitbenutzung zur Verfügung.

Angrenzend zur Wohnung befindet sich eine kleine Abstellkammer.

Möglicher Einzugstermin ab 01.08.2026.

Hinweis: Die Inseratbilder stellen den unmöblierten Wohnungszustand dar.

Die Wohnung ist aktuell bewohnt.

## Ausstattung

Neuwertige Einbauküche weiß Hochglanz.

Modernes Bad mit begehbare Dusche und Glasverkleidung sowie hochwertiger Badkeramik

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Einbauküche

## Sonstiges

In den Nebenkosten sind neben den Betriebskosten auch die Kosten für Heizung und Wasserverbrauch beinhaltet.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Vierparteienhaus, das in einem gewachsenen Wohnviertel mit netter Nachbarschaft liegt.

Die ruhige und naturnahe Lage mit fußläufiger Entfernung zu Wald und Wiesen bietet Ruhe, Entspannung und viel Freizeitwert.

Weiterer Pluspunkt ist die sehr gute Infrastruktur mit nahen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kindergärten, Schulen und Vereinen.

Die sehr gute Anbindung an den ÖVP (7 Minuten Fußweg zur U-Bahnhaltestelle, 1 Minute zur Bushaltestelle) und an das Autobahnnetz ermöglicht zudem schnelle Wege.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	128,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohn- & Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- & Esszimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



WC



Flur

# Exposé - Galerie



Haus Außenansicht



Haus Außenansicht

# Exposé - Galerie



Haus Außenansicht