

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Kirchheim

### Attraktive 2,5-Zimmer-Einliegerwohnung mit EBK (auf Wunsch Wallbox)



Objekt-Nr. **OM-454867**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **660 € + NK**

74366 Kirchheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2018	Mietsicherheit	1.990 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,50	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	119 €	Badezimmer	1
Heizkosten	61 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	180 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir suchen als junge nette Familie für unsere Einliegerwohnung neue Mieter und Nachbarn.

Zum 01.08.2026 kann diese hochwertige moderne Wohnung bezogen werden. Die Wohnung ist renoviert. Zu der Wohnung zählen zweieinhalb sehr gut ausgestattete Zimmer. Ihnen stehen außerdem eine Einbauküche sowie ein Stellplatz für Ihr Auto zur Verfügung.

Die Wohnung wird tapeziert und gestrichen übergeben.

Die Einbauküche wird dem Mieter zur Nutzung überlassen. Hierfür wird ein monatlicher Zuschlag in Höhe von 50 € vereinbart.

Für die auf Wunsch bereitgestellte Wallbox wird wir ein monatliche Nutzungspauschale von 10 €/Monat fällig. Die Abrechnung des Stroms erfolgt dann günstig direkt mit dem eigenen Energieanbieter

Daraus ergibt sich ein voraussichtlicher monatlicher Gesamtbetrag von 880 € (ohne Wallbox).

## Ausstattung

Das Zweifamilienhaus liegt in einer ruhigen Nebenstraße in einem modernen Neubaugebiet in Hanglage. Die Wohnung ist talseitig gelegen und hat somit nahezu Erdgeschossniveau. Der eigene Zugang ist über die gemeinsame Einfahrt über eine breite Außentreppe erreichbar.

Die Wohnung hat Gartenblick welcher vom im Haus lebenden Vermieter gepflegt wird. Der Vorgarten der Wohnung kann für das Trocknen von Wäsche genutzt werden.

Der Freizeitwert ist sehr hoch, mit gut zugänglichen Wegen am Ortsrand, einer Tennisanlage und Sportanlagen in Fußreichweite (5 min, nicht hörbar), ein Mineralbad ca. 15 min per Fahrrad und sehr guten Einkaufsmöglichkeiten im Ort (2 x Discounter, Bio-Bäcker, Marktkauf, Biobauern mit Hofverkauf). Ein Golfplatz und ein hochwertiges Fitnessstudio ist im Nachbarort gelegen.

Wichtig für Pendler.

Das Hohenstein Institut ist mit dem Fahrrad in 5-10 min erreichbar.

Durch den guten Verkehrsanschluss in die Metropolzentren Heilbronn, Bietigheim, Ludwigsburg, Stuttgart, Pforzheim ist die Wohnung ideal als Zweitwohnung für Pendler geeignet. Der Autobahnanschluss Mudelsheim (A81) ist in 10 min. mit kaum Ampeln und Verkehr erreicht. Stuttgart je nach Verkehrslage in 40 min, Heilbronn in 15-20 min über B27 zu erreichen.

Der Bahnhof ist nur 10 min mit dem Fahrrad entfernt. Es gibt von hier Zugverbindungen in 30 min. Takt nach Stuttgart Hbf (35 min Fahrzeit) und Heilbronn Hbf (15 min) Fahrzeit (in den Hauptverkehrszeiten Morgens und Abends auch enger getacktet).

Ein Busanschluss in Richtung Bahnhof und Bönnigheim (Hohenstein Institut) ist zu Fuß in 5 min erreichbar.

(Fahrzeitangaben unter Vorbehalt der Verkehrslage und Fahrplanwechsel ohne Gewähr)

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist ideal für Single, Pendler oder als Zweitwohnung geeignet.

Die EBK (ohne Kühlschrank) ist als Bestandteil des Mietvertrag sep. ausgewiesen.

Da wir als Eigentümerfamilie selbst direkt auf dem Grundstück wohnen und Nichtraucher sind, wünschen wir uns ein ruhiges und nichtraucherfreundliches Wohnumfeld. Daher bevorzugen wir Mieter, die ebenfalls nicht oder nur sehr eingeschränkt rauchen und auf die besondere Nähe der Wohnsituationen Rücksicht nehmen. Wir freuen uns über Bewerbungen von Interessenten, die diesen Wunsch mittragen können. Für die Wohnung wünschen wir uns möglichst eine rauchfreie Nutzung.

Nebenkosten sind prognostizierte Kosten für einen Einpersonenhaushalt und können sich verbrauchsabhängig ändern.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir als privater Vermieter uns auf Basis Ihrer Informationen bei Interesse bei Ihnen melden und bis dahin die Anzeige anonym verwalten. Ihre Informationen werden selbstverständlich ausschließlich zum Zweck der Mietersuche verwendet und danach gelöscht.

## Lage

Die Ausstattung der hellen Einliegerwohnung mit separaten Eingangstüre ist gehoben. Sie verfügt über folgende Ausstattungen.

- Moderner Wohnungsschnitt mit offener Küche und vielen teils bodentiefen Fenstern mit Gartenzugang
- Das Schlafzimmer verfügt über einen separaten mit einer Tür abgetrennten Raum als Ankleide, Wäscheraum für Waschmaschine und Ablufttrockner.
- Die Wohnung ist vollständig mit Naturstein Granit und im Bad mit hochwertigen Feinsteinzeug gefliest.
- Die Wohnung verfügt in allen Räumen über eine Fußbodenheizung mit separaten Thermostate für jeden Raum
- Das Tageslichtbad verfügt über eine moderne bodentiefe Dusche mit Glastrennwand Handtuchheizkörper. Ebenfalls eine Fußbodenheizung, Toilette und Waschtisch in hochwertiger Optik.
- Die vorhandene neuwertige offene schicke Einbauküche verfügt über einen Geschirrspüler, Edelstahl Spülbecken, Ceran-Kochfeld mit Außenabzug, Backofen im Hochschrank und einer gut beleuchtende Theke. Es ist Platz für einen eigenen freistehenden Kühlschrank vorhanden.
- Das Wohnzimmer und das Schlafzimmer haben einen TV-Anschluss mit wahlweise im Mietpreis enthaltenem Satelliten-Empfang oder Kabelanschluss (Vertrag für Kabelfernsehen muss vom Mieter abgeschlossen werden).
- Internet im Wohngebiet ist über Glasfaser, DSL oder Kabelanschluss mit Coax-Glasfaser verfügbar. (Verfügbarkeit nach Provider eigenständig abzuschließen).
- Ein eigener Stellplatz auf dem Grundstück ist der Mietwohnung zugeordnet. Dieser kann auf Wunsch gegen eine zzgl. zur Stellplatzmiete erhobene Wallboxumlage an den eigenen Stromzähler installiert werden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	85,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnraum

# Exposé - Galerie



Beispieleinrichtung Ankleide

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Wohnraum leer



# Exposé - Grundrisse

