

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Spiegelberg-Jux

### Lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon, Wärmepumpe und PV-Anlage



Objekt-Nr. OM-457633

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marco Rehak

Bernhaldenweg 27  
71579 Spiegelberg-Jux  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	3,50	Zustand	saniert
Wohnfläche	71,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.500 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese gepflegte Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 71 m<sup>2</sup> ein helles und angenehmes Wohnambiente in ruhiger Lage mit Blick ins Grüne.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Hauses mit nur zwei Etagen und verfügt über 3,5 Zimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Badezimmer sowie ca. 8 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche. Ein Außenstellplatz gehört zur Wohnung.

Für Komfort und modernen Wohnstandard sorgen eine neue Einbauküche, ein renoviertes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Fliegengitter sowie ein Balkonkraftwerk für selbst erzeugten Ökostrom. Die abgebildete Einrichtung dient lediglich der Beispielmöblierung; die Positionierung der Möbel ist natürlich frei und kann individuell gestaltet werden.

Das im Jahr 1993 errichtete Haus wurde 2022 saniert und technisch 2026 deutlich aufgewertet: Die frühere Ölheizung wurde durch eine Wärmepumpe ersetzt. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine PV-Anlage mit Batteriespeicher, wodurch der Stromverbrauch im Haus effizient und kostengünstig gestaltet werden kann.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die ruhiges Wohnen mit zeitgemäßer Ausstattung schätzen. Haustiere sind nicht vorgesehen. Bezugsfrei ab frühestens Juli.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt mit einer modernen Einbauküche (2021), einem behaglichen Kamin (Holz) und einem renovierten Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Badewanne sowie Doppelwaschtisch.

Zu den weiteren Highlights zählen Fliegengitter, Rolladen, eine Markise sowie ein überdachter Balkon mit angenehmer Mittagssonne – ideal für gemütliche Stunden im Freien.

Ein Balkonkraftwerk sorgt zusätzlich für umweltfreundlich erzeugten Strom und trägt zum ökologischen Energiekonzept bei.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Spiegelberg-Jux in ruhiger und naturnaher Wohnlage. Die Umgebung ist von viel Grün geprägt und bietet gute Möglichkeiten für Spaziergänge, Erholung und Freizeit in der Natur.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Spiegelberg und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch die umliegenden Orte und Städte wie Sulzbach, Murrhardt, Oberstenfeld, Backnang und Beilstein sind gut erreichbar.

Ein weiterer Vorteil ist die vorhandene Glasfaseranbindung der Telekom mit bis zu 1000 Mbit/s. TV-Empfang ist über Satellit oder Internet möglich.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

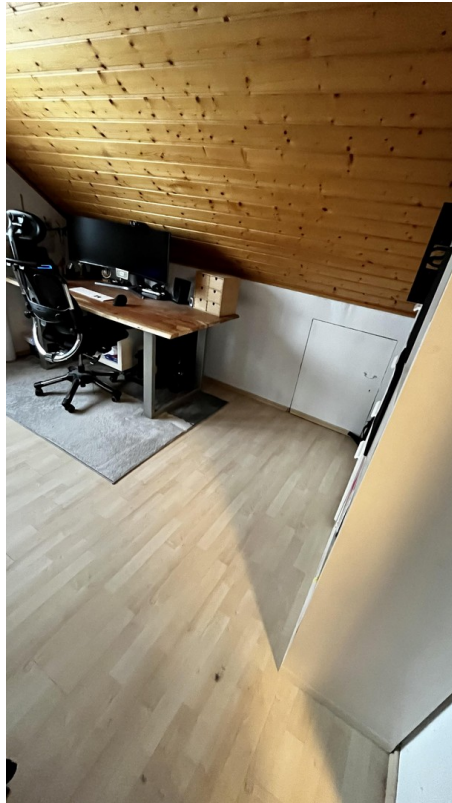


Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Büro / Abstellraum



Balkon

# Exposé - Galerie

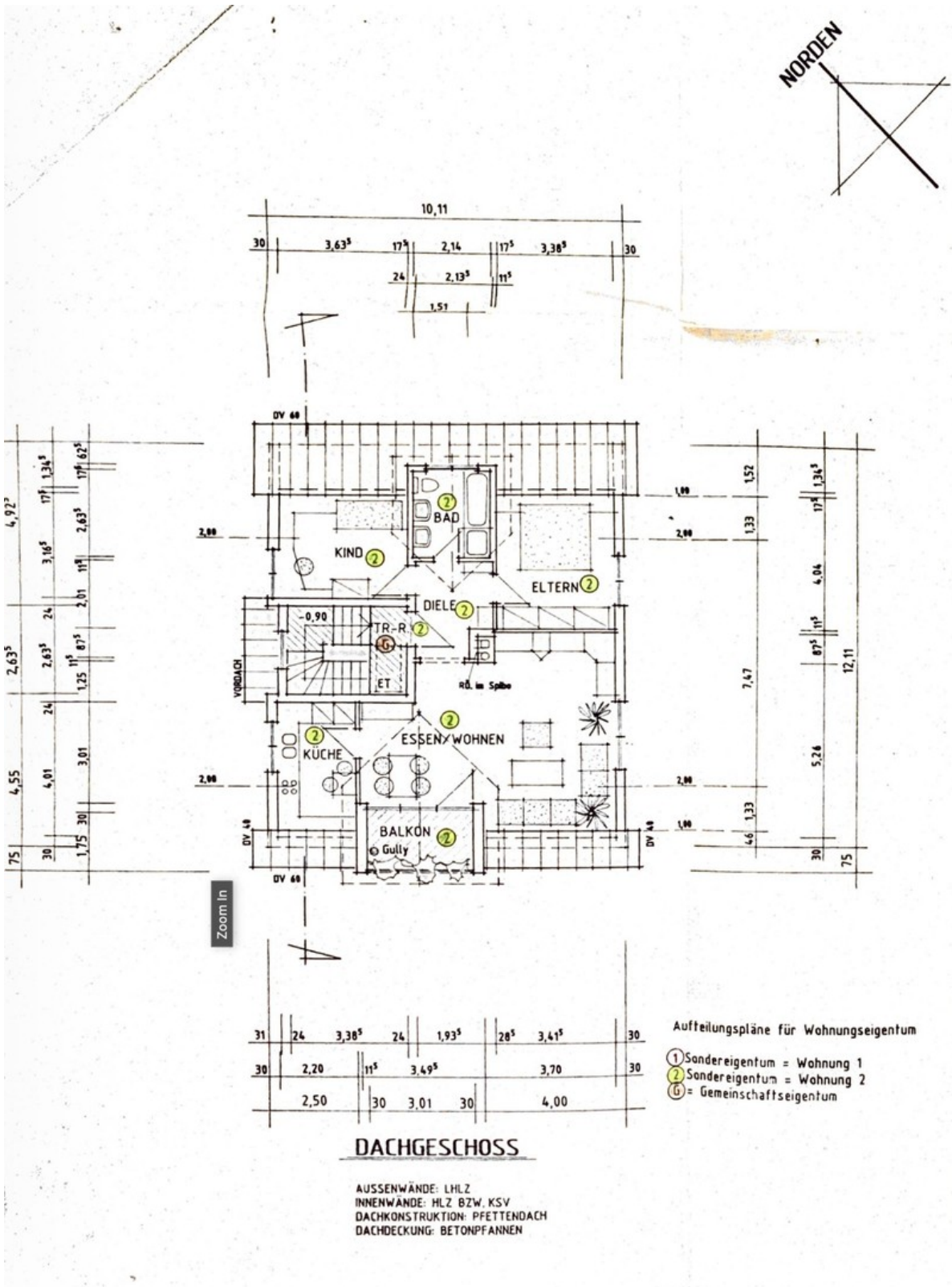


Balkon / Aussicht



Außenansicht / Balkonkraftwerk

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

## 2.) Wohnung 2 DG:

Wohnen/Essen	$3,70 \times 5,26 + 3,41^5 \times 0,8$
	$+ 1,39^5 \times 1,25 - 3,70 \times 0,1$
Küche	$2,20 \times 4,01 - 2,20 \times 0,1$
Eltern	$3,38^5 \times 4,04 - 3,38^5 \times 1,3$
Kind	$3,63^5 \times 3,16^5 - 3,63^5 \times 1,3$
Bad	$2,14 \times 2,63^5$
Diele	$2,13^5 \times 2,01 + 1,51 \times 0,8$
Balkon	$3,01 \times 1,75 \times 1/4$

Wohnflächenberechnung