

# Exposé

## Wohnung in Spiegelberg-Jux

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

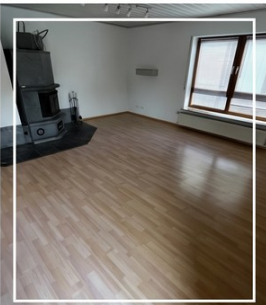
LICHTDURCHFLUTETE  
WOHNUNG MIT KAMIN  
& MODERNER EBK



GEMÜTLICHER  
KAMIN



EBK AUS 2023



PRIVATVERKAUF

Objekt-Nr. OM-457633

### Wohnung

Vermietung: **885 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marco Rehak

Bernhaldenweg 27  
71579 Spiegelberg-Jux  
Baden-Württemberg  
Deutschland

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

# 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, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ca. 8 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche. Ein eigener Außenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung.

Das im Jahr 1993 errichtete Haus wurde 2022 saniert, wobei in diesem Zuge bereits die Einbauküche erneuert und das Badezimmer mit einer modernen, bodengleichen Dusche ausgestattet wurde. Technisch wurde das Gebäude im Jahr 2026 nochmals deutlich aufgewertet: Die frühere Ölheizung wurde vollständig durch eine moderne Wärmepumpe ersetzt. Ergänzt wird dieses zukunftssichere Energiekonzept durch eine PV-Anlage mit Batteriespeicher sowie ein zur Wohnung gehörendes Balkonkraftwerk für selbst erzeugten Ökostrom, wodurch der Stromverbrauch im Haus besonders effizient und kostengünstig gestaltet wird. Praktische Fliegengitter an den Fenstern sorgen für zusätzlichen Komfort. Die abgebildete Einrichtung dient lediglich der Beispielmöblierung; die Positionierung der Möbel ist frei und kann individuell von Ihnen gestaltet werden.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare (maximal zwei Personen), die ruhiges Wohnen mit zeitgemäßer Ausstattung schätzen. Die Vermietung erfolgt ausschließlich an Selbstzahler mit regelmäßigem Einkommen. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt mit einer modernen Einbauküche (2022), einem behaglichen Kamin (Holz) und einem renovierten Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Badewanne sowie Doppelwaschtisch.

Zu den weiteren Highlights zählen Fliegengitter, Rolläden, 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, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Rufen sie gerne einfach an oder schreiben eine WhatsApp:

015204618395

## 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 - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Esszimmer / Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer / Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer / Wohnzimmer



Esszimmer / Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer / Wohnzimmer



Esszimmer / Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Büro / 2. Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Flur

# Exposé - Galerie



Balkon

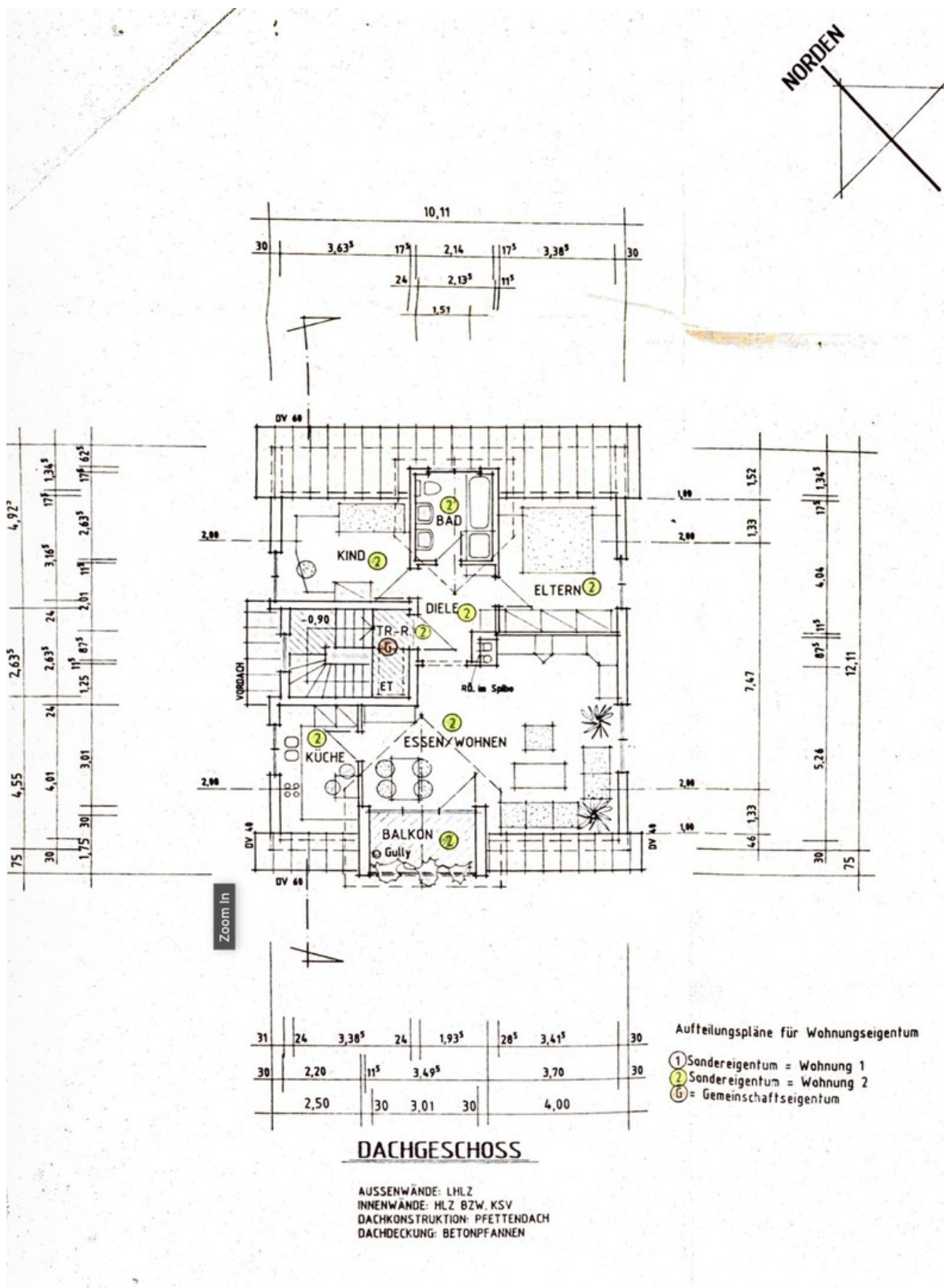


Balkon / Aussicht



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