

# Exposé

## Wohnung in Angelbachtal

**Frisch sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon,  
Gartenblick und großer Lagerfläche in Angelbachtal**



Objekt-Nr. OM-463436

### Wohnung

Vermietung: **890 € + NK**

Ansprechpartner:  
Benjamin Spahic

74918 Angelbachtal  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1867	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Nebenkosten	100 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.670 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine großzügige Wohnung im Obergeschoss eines Zweifamilienhauses in zentraler Lage von 74918 Angelbachtal. Die Wohnung wird aktuell umfassend saniert und voraussichtlich im September 2026 fertiggestellt. Die Anzegebilder sind KI-generiert, wie es nach der Sanierung aussehen wird.

Die Wohnung bietet ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Personen mit Platzbedarf. Zusätzlich steht im Dachgeschoss eine großzügige Lagerfläche mit ca. 75 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Die Wohnung verfügt über eine helle Wohn-Ess-Küche mit Zugang zum Balkon, zwei Schlafzimmer, Küche, Badezimmer und Flur. Der Balkon bietet einen schönen Blick in den unverbauten Garten.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Eine Einbauküche kann auf Wunsch gestellt werden.

### Miete

Die Kaltmiete beträgt 890 € monatlich.

Die Nebenkosten betragen 50 € pro Person monatlich und umfassen unter anderem Wasser, Abwasser, Müll, Grundsteuer und sonstige umlagefähige Betriebskosten.

Zzgl. Strom und Heizung werden separat nach Verbrauch abgerechnet.

Strombezug über die Photovoltaikanlage zu reduzierten Stromkosten möglich!

### Anforderungen an Mieter

Gesucht werden zuverlässige Mieter, die gut in das ruhige Zweifamilienhaus passen.

Gewünscht sind:

- maximal 3 Personen
- Haushalts-Nettoeinkommen sollte ausreichend hoch sein (>3.000 € netto)
- Keine negative Schufa-Auskunft
- Haustiere erlaubt, nach Absprache

Besichtigungen ab sofort möglich. Die Wohnung befindet sich aktuell noch im Umbau; einzelne Ausstattungsdetails können abweichen oder noch abgestimmt werden.

## Ausstattung

Einbauküche kann bei Bedarf gestellt werden.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad

## Lage

Im Ort und in der näheren Umgebung befinden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie verschiedene Vereine und Freizeitangebote. Die Gemeindeseite führt unter „Leben & Wohnen“ unter anderem Kindergärten, Schulen, Ärzte/ Apotheken, öffentliche Einrichtungen und Vereine auf.

Durch die Lage zwischen Sinsheim, Wiesloch, Östringen und Mühlhausen ist Angelbachtal gut an die Region angebunden. Über die Bundesstraßen B39 und B292 sind die umliegenden Städte sowie die weitere Rhein-Neckar-Region gut erreichbar.

Angelbachtal eignet sich besonders für Menschen, die ein ruhiges Wohnumfeld im Grünen schätzen, aber dennoch eine solide Infrastruktur und eine gute Anbindung an größere Arbeits- und Einkaufsstandorte wünschen. Die Lage bietet damit eine attraktive Mischung aus ländlicher Wohnqualität, Familienfreundlichkeit und regionaler Nähe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	137,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie

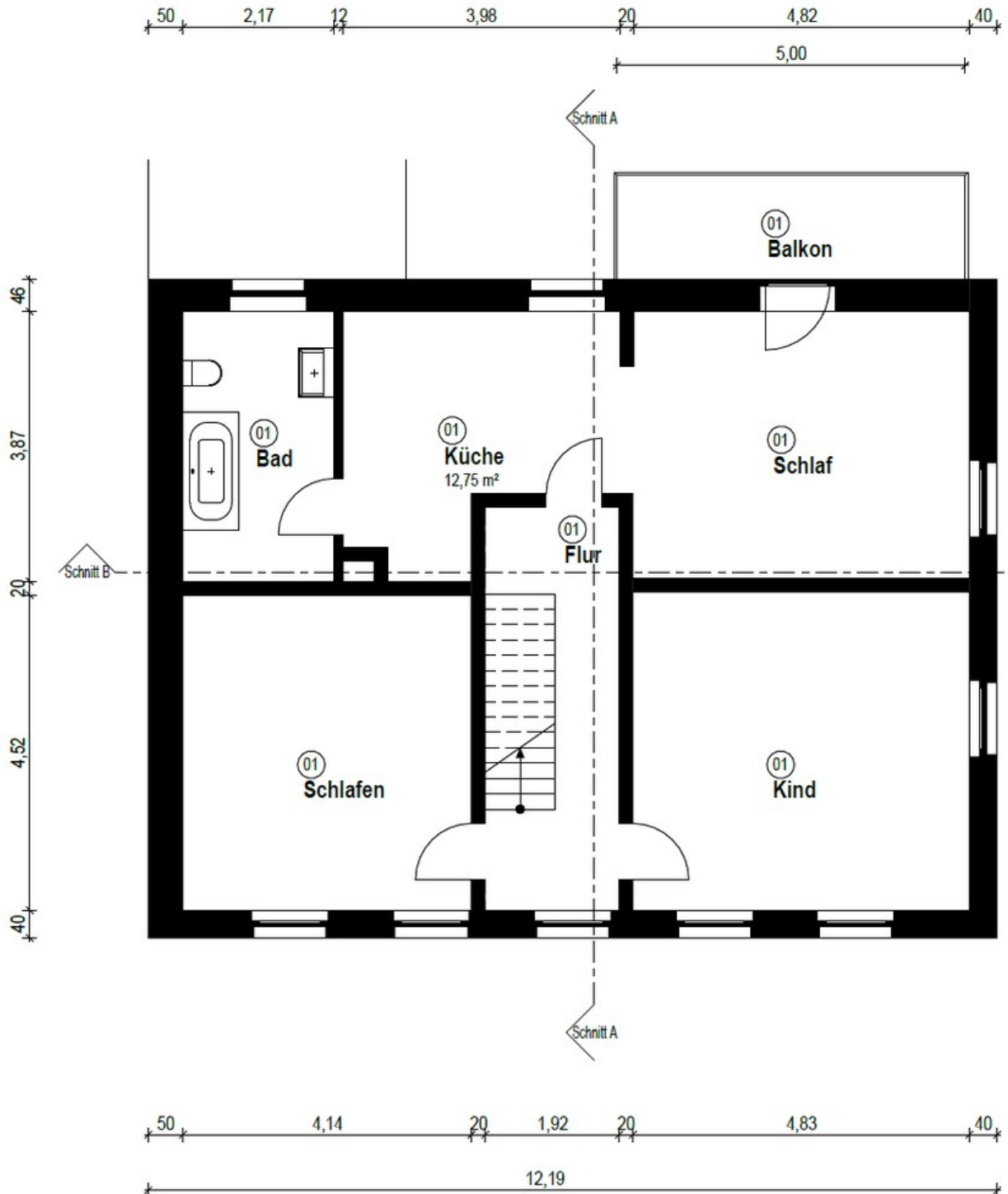


Küche-Essen



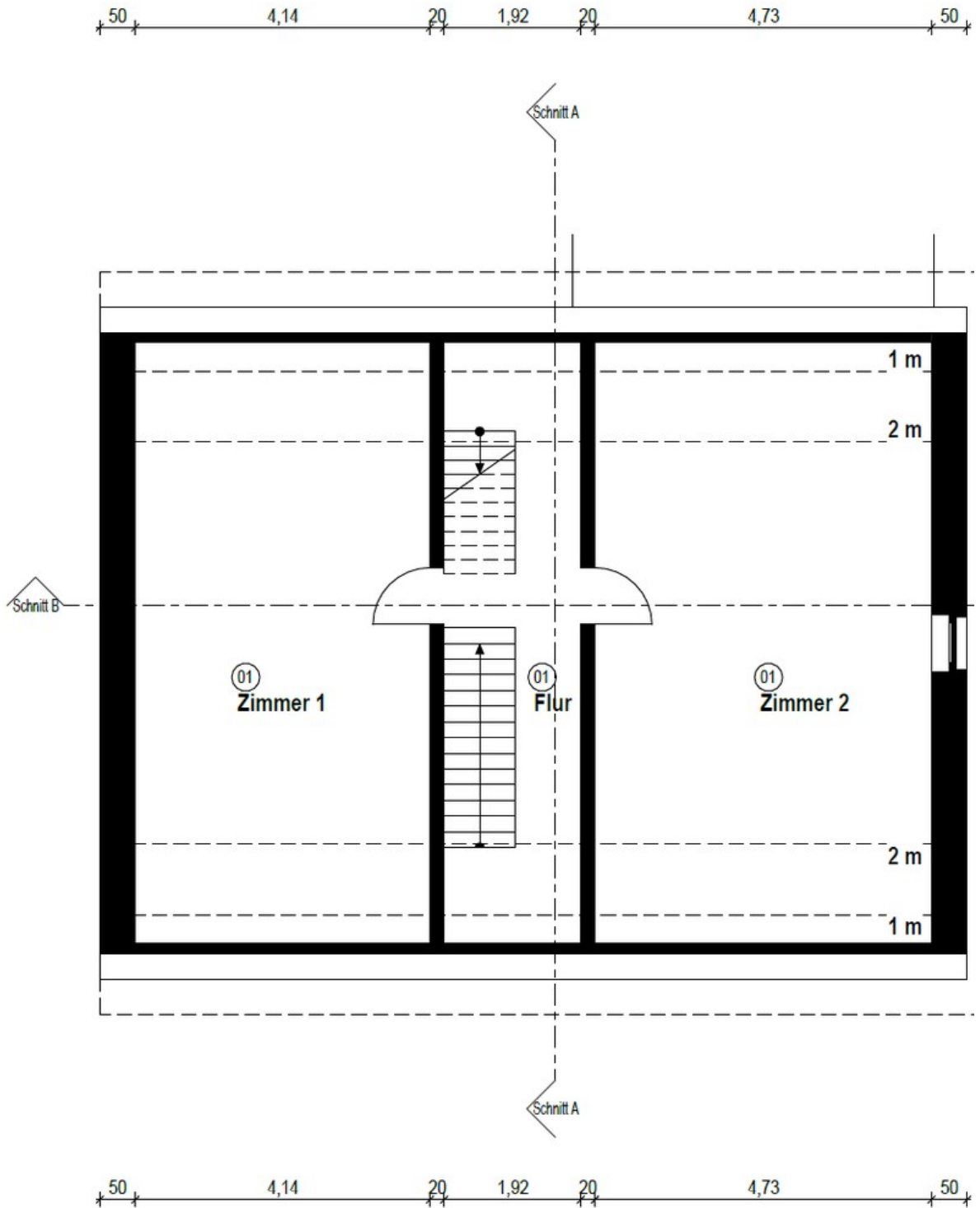
Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1.OG

# Exposé - Grundrisse



Lagerfläche im Dachgeschoss