

# Exposé

## Wohnung in Hohberg-Niederschopfheim

### 3-Zimmer-87QM-Wohnung mit Balkon, Garage und großem Kellerabteil in Hohberg-Niederschopfheim



Objekt-Nr. OM-463488

#### Wohnung

Vermietung: **870 € + NK**

77749 Hohberg-Niederschopfheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	106,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.610 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die großzügige Wohnung im Obergeschoss des gepflegten Mehrfamilienhauses in Hohberg-Niederschopfheim überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die abgeschlossene Renovierung. Das helle Wohnzimmer bietet direkten Zugang zum südorientierten Balkon mit elektrischer Markise – ideal für entspannte Stunden an der frischen Luft. Zwei weitere, gute geschnittene Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen.

Ergänzt wird die Wohnung durch ein vollständig erneuertes Tageslichtbad sowie ein separates WC. Eine funktionsfähige Einbauküche mit allen wesentlichen Geräten wird dem Mieter bei Einzug kostenfrei überlassen. Zu den weiteren Extras zählen ein eigenes Kellerabteil mit ca. 17 Quadratmetern, eine Garage mit elektrischem Tor, sowie eine gemeinschaftliche Waschküche im Keller.

Die Wohnung eignet sich besonders für Paare oder Familien, die Wert auf ausreichend Raum und eine ruhige, grüne Wohnlage legen.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend renoviert. Im Einzelnen wurden erneuert:

- Vollständiges Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, modernen Armaturen und großformatigen Fliesen und beleuchtetem Spiegelschrank
- Separates WC mit Eckwaschbecken
- Frisch tapezierte Wände

Die vorhandene Einbauküche (schwarze Fronten, L-Form) wird dem Mieter bei Einzug kostenfrei überlassen und umfasst Elektroherd, Backofen, Dunstabzugshaube sowie Kühlschrank mit Gefrierfach – alles in funktionsfähigem Zustand.

Das Haus wird mit einer modernen Pelletheizung beheizt, Warmwasser ist inklusive. Waschmaschinenstellplatz in der Kellerwaschküche vorhanden.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Besichtigungen finden voraussichtlich zwischen dem 26. und 29. Juni statt. Es wird ein langfristiges Mietverhältnis mit Staffelmiete angestrebt.

## Lage

Hohberg-Niederschopfheim liegt im Ortenaukreis, eingebettet zwischen Offenburg und Lahr, und verbindet ländliche Ruhe mit sehr guter Alltagsinfrastruktur. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Lage am Ortsrand ohne Durchgangsverkehr, mit grünem Blick auf die umliegenden Hügel und Gärten.

Fußläufig sind zwei Supermärkte, eine Bäckerei und mehrere Restaurants erreichbar. Vor Ort gibt es außerdem Vereine, eine Grün- und Parkanlage, einen Friseur und ein Museum. Offenburg mit Bahnhof, Kliniken, weiterführenden Schulen und einem breiten Einkaufs- und Freizeitangebot ist in wenigen Minuten erreichbar – sowohl per Auto (B3/A5) als auch per ÖPNV über die Buslinie 7141. Der Schwarzwald und die Rheinauen mit ihren Rad- und Spazierwegen liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1/3

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2/3



Wohnzimmer 3/3

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer 1/2



Elternschlafzimmer 2/2

# Exposé - Galerie



Flur (von Wohnzimmer aus)



Kinderzimmer 1/2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2/2



Küche 1/2

# Exposé - Galerie



Küche 2/2



Flur (von Küche aus)



Bad 2/3

# Exposé - Galerie



Bad 3/3



Dusche

# Exposé - Galerie



WC 1/2



WC 2/2

# Exposé - Galerie



Balkon



Sicht vom Balkon

# Exposé - Galerie



Hofeinfahrt



Garage 1/2

# Exposé - Galerie



Garage 2/2



Kellerabteil 1/2

# Exposé - Galerie



Kellerabteil 2/2



Garten vor dem Haus

# Exposé - Grundrisse

