

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hausach Traumhaft Wohnen am Kanal



Objekt-Nr. OM-464417

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.152 € + NK**

Ansprechpartner:
Nora Bischler

Kinzigstraße 33
77756 Hausach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	3,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	89,33 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	89,33 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	280 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das modern gestaltete Mehrfamilienhaus liegt mitten in einer Parkanlage direkt an einem Gewässer.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und ist barrierefrei erreichbar über einen erdgeschossigen Eingang vom Park. Zudem gibt es einen direkten Zugang von der Tiefgarage über ein großzügiges Treppenhaus mit Lift.

Die Wohnung ist durch die bodentiefen Fenster und der Süd-Ost-Orientierung herrlich lichtdurchflutet. Die Fenster sind mit einer energieeffizienten 3- Fachverglasung ausgeführt. Der Sonnenschutz erfolgt über außenliegende Raffstores.

Die Wohnung verfügt über eine offene, modern gestaltete Einbauküche, die im Mietpreis enthalten ist.

Ein Waschmaschinenstellplatz ist in der Wohnung im angrenzenden Abstellraum vorgesehen. Ein zusätzlicher Trockenraum befindet sich im UG.

Die Wohnung besitzt zudem einen großzügigen Südost- Balkon mit Holzdeck, auf dem man gemütlich essen und die Sonne genießen kann. Von hier aus hat man direkten Blick und Zugang zur anschließenden Grünanlage.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist der Wohnung zugeordnet und wird separat angemietet.

Ein eigener Kellerraum, sowie ein zentraler Trockenraum und Fahrradstellplätze sind im UG vorhanden.

Ausstattung

Eiche-Echtholzparkett

bodentiefe Fenster mit 3-fach Verglasung

Großzügiger Süd-Ost-Balkon

Fußbodenheizung, feuchtegesteuerte Be- und Entlüftung.

hochwertiger Innenausbau:

Garderobe, Badschränke.

Einbauküche mit Zugang zu einem Abstellraum/ Vorratskammer .

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung verfügt über eine perfekt ausgestattete offene Küche mit direktem Zugang zu einem Abstellraum, sowie einen großzügigen Wohn- Essbereich mit großer Süd-Ost-Terrasse.

Das geräumige Bad ist mit einem geschickt abgeteiltem, Gäste WC ausgestattet.

Lage

Das Gebäude ist eingebettet in eine ruhige Parkanlage am Ufer eines idyllischen Gewässers.

Die sehr zentrale Lage bietet hervorragende Einkaufsmöglichkeiten.

Öffentliche Verkehrsmittel und der Bahnhof sind zu Fuß innerhalb wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	52,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Außenanlage

Exposé - Galerie



Eingang



Diele

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer



Bad



Bad

Exposé - Galerie



WC



Treppenhaus

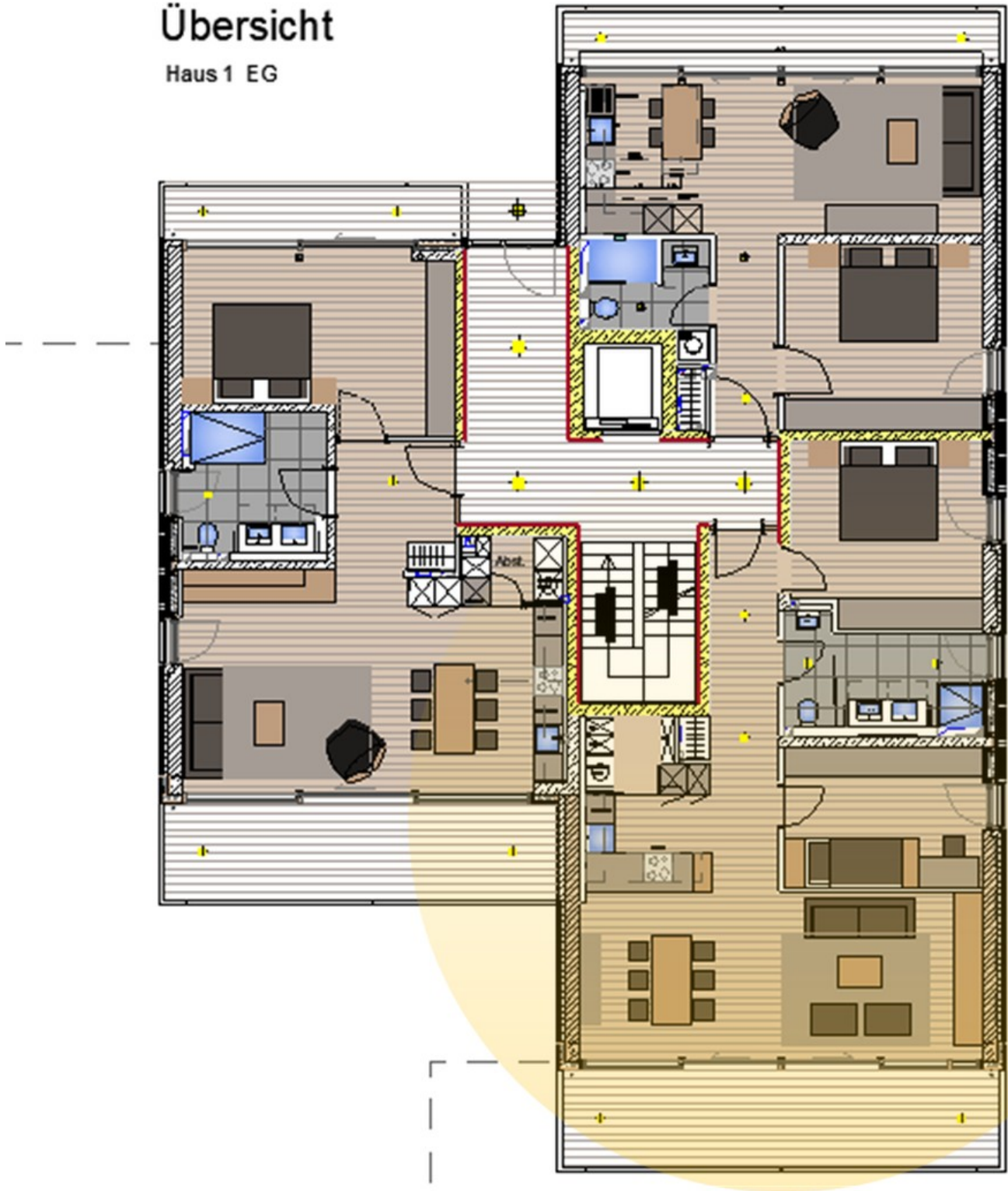


Tiefgarage

Exposé - Grundrisse

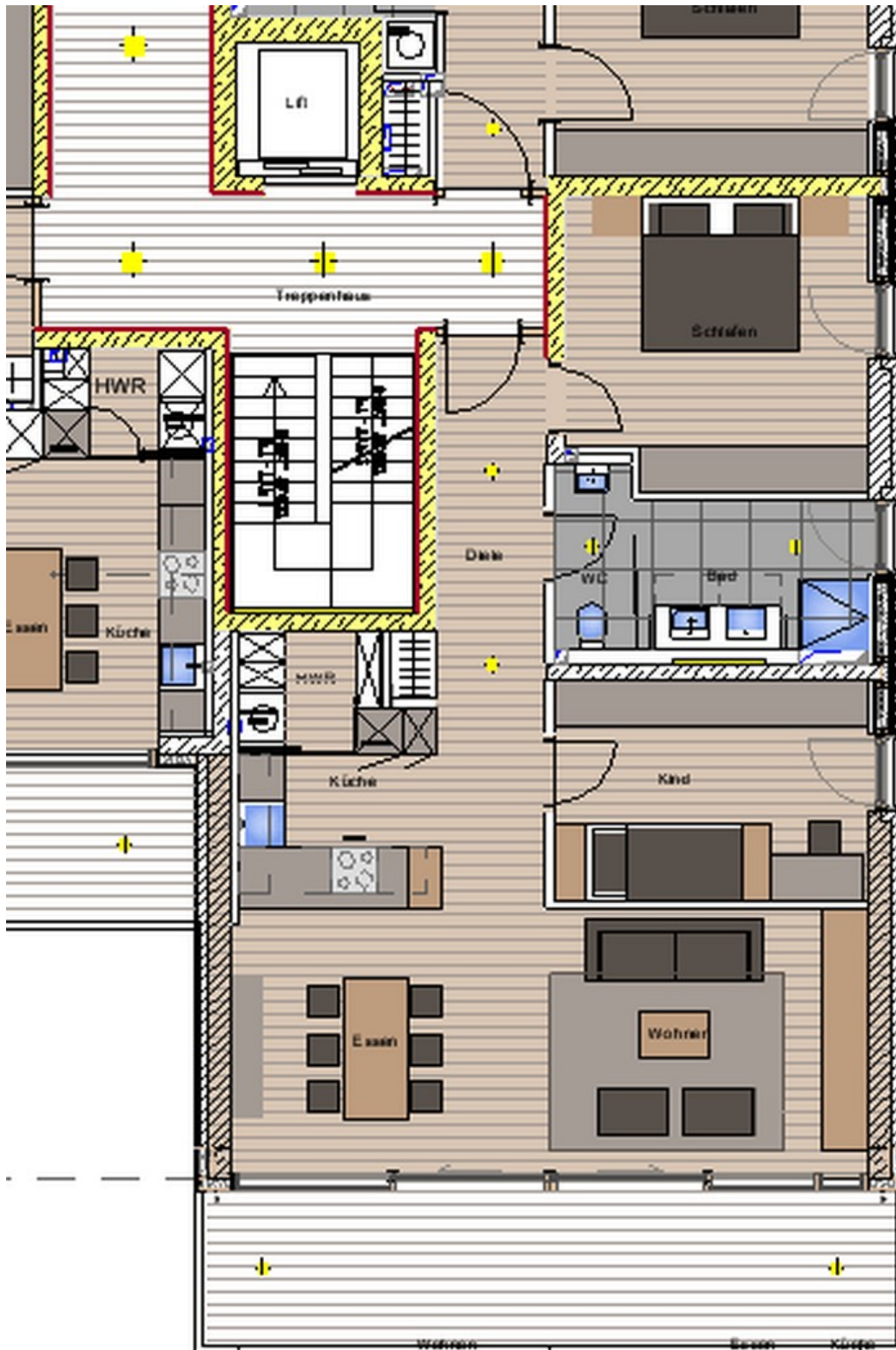
Übersicht

Haus 1 EG



Erdgeschoss - Übersicht

Exposé - Grundrisse



Wohnung

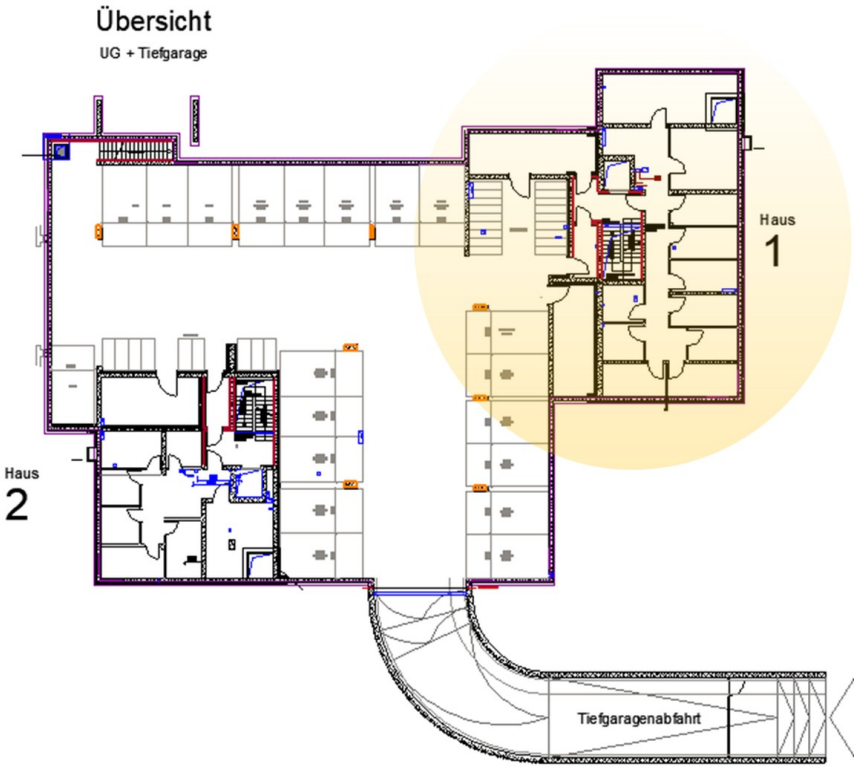
3

Erdgeschoss - Wohnung 3

Exposé - Grundrisse



Lageplan



Tiefgarage