

Exposé

Dachgeschosswohnung in Sontheim

Kompaktes Dachgeschoss-Appartement mit neuer Nolte-Küche, Klima und Stellplatz



Objekt-Nr. **OM-467147**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **520 € + NK**

Ansprechpartner:
Jaqueline Schuck

89567 Sontheim
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|-------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr | 1977 | Übernahme | ab Datum |
| Zimmer | 1,00 | Übernahmedatum | 01.09.2026 |
| Wohnfläche | 29,00 m ² | Zustand | saniert |
| Energieträger | Luft-/Wasserwärme | Schlafzimmer | 1 |
| Nebenkosten | 20 € | Badezimmer | 1 |
| Heizkosten | 50 € | Etage | 1. OG |
| Summe Nebenkosten | 70 € | Stellplätze | 1 |
| Mietsicherheit | 1.560 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

****Kompaktes Dachgeschoss-Appartement mit neuer Nolte-Küche, Klima und Stellplatz****

Zur Vermietung steht ab September, nach Absprache eventuell auch etwas früher, ein helles Dachgeschoss-Appartement in Sontheim an der Brenz. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss des rechten Nebengebäudes und wurde 2024 ausgebaut.

Mit ca. 29 m² Wohnfläche eignet sich das Appartement ideal für eine Einzelperson, zum Beispiel für Berufspendler, Wochenendheimfahrer, Auszubildende, Studenten oder einfach jemanden, der eine kompakte, gut ausgestattete Wohnung sucht.

Das Bad wurde 2024 neu eingebaut, die Elektrik in der Wohnung wurde ebenfalls erneuert. Dach und Dämmung des Gebäudeteils stammen aus dem Jahr 2002.

Ein großer Pluspunkt ist die neue Einbauküche von Nolte, die aktuell eingebaut wird. Sie ist ausgestattet mit Spülmaschine, Induktionskochfeld, Dunstabzug, Kühlschrank sowie einer Kombi-Mikrowelle mit Heißluft- und Air-Fry-Funktion. In der Küche ist außerdem eine Nische für einen Wäschetrockner vorgesehen. Zusätzlich gibt es im Gemeinschaftsbereich einen Waschmaschinenplatz, wer den Platz anders nutzen möchte.

Die vorhandenen Möbel können nach Absprache übernommen werden, müssen aber nicht übernommen werden. Das Appartement kann also je nach Wunsch eher frei oder teilweise möbliert genutzt werden.

Geheizt wird das Haus über eine moderne Wärmepumpe. Zusätzlich verfügt das Appartement über eine eigene Luft-Luft-Wärmepumpe, mit der sowohl geheizt als auch gekühlt werden kann. Gerade im Dachgeschoss ist die Kühlfunktion im Sommer sehr angenehm.

Das Haus verfügt außerdem über eine große Photovoltaikanlage. Der Strom wird separat über einen günstigen Stromabnahmevertrag abgerechnet. Dadurch bleiben die laufenden Kosten voraussichtlich attraktiv.

Ein Stellplatz auf dem Hof ist vorhanden. Glasfaser soll nach aktuellem Stand noch dieses Jahr angeschlossen werden, ansonsten ist 5G vorhanden.

****Ausstattung im Überblick****

- * ca. 29 m² Wohnfläche
- * Dachgeschoss-Appartement
- * 2024 ausgebaut
- * neues Bad aus 2024
- * neue Elektrik
- * neue Nolte-Einbauküche
- * Spülmaschine
- * Induktionskochfeld
- * Dunstabzug
- * Kühlschrank
- * Kombi-Mikrowelle mit Heißluft und Air-Fry
- * Nische für Wäschetrockner
- * zusätzlicher Waschmaschinenplatz im Gemeinschaftsbereich
- * eigene Luft-Luft-Wärmepumpe zum Heizen und Kühlen

- * zentrale Wärmepumpe im Haus
- * Photovoltaikanlage am Haus
- * separater Stromabnahmevertrag für günstigen PV-Strom
- * halbhoher Abstellraum im Eingangsbereich
- * Möbel nach Absprache übernehmbar
- * Stellplatz auf dem Hof
- * Glasfaseranschluss geplant
- * Haustiere nach Absprache möglich
- * Nichtraucherwohnung
- **Miete und Rahmenbedingungen**

Kaltmiete: 520 €

Nebenkosten-Vorauszahlung: 70 €

Strom: separat über Stromabnahmevertrag

Kaution: 3 Monatskaltmieten

Verfügbar: ab September, eventuell früher nach Absprache

Mietvertrag: Indexmietvertrag

Rauchen ist in der Wohnung nicht gestattet. Haustiere sind nach Absprache möglich, sofern sie zur Wohnung und zum Haus passen.

Für eine Vermietung benötigen wir eine aktuelle Schufa-Selbstauskunft, die letzten drei Gehaltsabrechnungen, einen Arbeitsvertrag bzw. Nachweis über festes Einkommen sowie eine Ausweiskopie bei Vertragsabschluss.

Bitte schreiben Sie bei Interesse kurz ein paar Sätze zu sich, Ihrer beruflichen Situation, dem gewünschten Einzugstermin und gegebenenfalls zu vorhandenen Haustieren.

Hinweis zu den Bildern: Das Titelbild zeigt eine Visualisierung der neuen Küche, damit man sich den Zustand bei Einzug besser vorstellen kann. Die weiteren Bilder zeigen den aktuellen bzw. tatsächlichen Zustand der Wohnung.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt ruhig gelegen und zentral in Sontheim an der Brenz. Sontheim bietet für den Alltag sehr gute Einkaufsmöglichkeiten. Sehr gute Supermärkte, Drogerie und weitere Geschäfte sind im Ort vorhanden und schnell erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist für die Größe des Ortes sehr gut. Der Bahnhof Sontheim-Brenz bietet Anschluss an die Brenzbahn Richtung Ulm und Aalen. Mit dem Auto ist man schnell (<10min) in Richtung A7 unterwegs; auch die A8 ist über die umliegenden Orte gut erreichbar. Damit ist die Lage besonders interessant für Pendler in Richtung Heidenheim, Giengen, Ulm, Günzburg oder die weitere Umgebung.

Sontheim selbst ist angenehm überschaubar, bietet aber trotzdem eine gute Infrastruktur. Man wohnt ruhig und praktisch, ohne auf Einkaufsmöglichkeiten, Bahnanschluss und gute Erreichbarkeit verzichten zu müssen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 124,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Appartement vom Dachfenster

Exposé - Galerie



Bad



Dusche



Appartement von der Küche aus

Exposé - Galerie



Frontansicht Haus



Frontansicht Haus

Exposé - Grundrisse

