

Exposé

Dachgeschosswohnung in Gemmingen

Moderne DG-Wohnung 62 m²



Objekt-Nr. OM-471540

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **735 € + NK**

75050 Gemmingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1969	Mietsicherheit	2.205 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	62,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne DG-Wohnung 62 m²

Zur Vermietung steht eine moderne, kernsanierte Dachgeschosswohnung mit ca. 62 m² Wohnfläche in einem gepflegten Mehrfamilienhaus.

Das Gebäude wurde umfassend kernsaniert und entspricht dem energetischen Standard KfW55EE. Der sehr niedrige Endenergiebedarf von 17,30 kWh/(m²·a) sorgt für eine moderne und energieeffiziente Wohnsituation.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

Die monatlichen Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Kaltniete: 735 €

Nebenkostenvorauszahlung: 250 €

Stellplatz: 35 €

Gesamtmiete monatlich: 1.020 €

Kaution: 3 Monatskaltmieten

Der Stellplatz gehört fest zur Wohnung und wird mitvermietet.

Eine vorhandene Einbauküche kann bei Interesse vom Vormieter übernommen werden. Die Übernahme erfolgt direkt nach Absprache mit dem Vormieter und ist nicht Bestandteil der Kaltmiete.

Die Wohnung eignet sich ideal für eine Einzelperson oder ein Paar mit regelmäßigem, ausreichendem Einkommen, die Wert auf modernes Wohnen, ein gepflegtes Haus und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Ausstattung / Merkmale:

ca. 62 m² Wohnfläche

Dachgeschosswohnung

KfW55EE kernsaniert

sehr niedriger Endenergiebedarf: 17,30 kWh/(m²·a)

gepflegtes Mehrfamilienhaus

Stellplatz fest zur Wohnung gehörend

Einbauküche kann übernommen werden

ab sofort verfügbar

Bitte senden Sie bei Interesse eine kurze, vollständige Vorstellung mit folgenden Angaben:

Name

Telefonnummer

Anzahl der einziehenden Personen

davon Erwachsene / Kinder / Jugendliche

gewünschter Einzugstermin

Beruf / Beschäftigungsverhältnis

ungefähres monatliches Haushaltsnettoeinkommen

Haustiere, falls vorhanden, bitte mit Art und Anzahl

Anfragen ohne die für die Vorauswahl notwendigen Angaben können leider nicht berücksichtigt werden.

Ausstattung

****Besondere Ausstattungsmerkmale dieser Wohnung****

- ****Energieeffizienz nach KfW55EE****: Die umfassende Sanierung nach KfW55EE-Standard sorgt für besonders niedrige Energiekosten und ein nachhaltiges Wohnkonzept.
- ****Moderne Fußbodenheizung****: Genießen Sie in jedem Raum eine gleichmäßige, angenehme Wärme – ideal für ein behagliches Wohngefühl, auch an kalten Tagen.
- ****Elektrische Rollläden****: Komfort und Sicherheit vereint – per Knopfdruck steuerbar, sorgen sie für optimalen Licht- und Sichtschutz.
- ****Videogegensprechanlage****: Modernste Sicherheitstechnik garantiert Ihnen Kontrolle über den Zutritt und ein Gefühl von Geborgenheit.
- ****Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage****: Die innovative Kombination dieser Technologien reduziert die Energiekosten erheblich und unterstützt eine umweltfreundliche Energieversorgung.
- ****Balkon mit Südausrichtung****: Ein einladender Ort zum Entspannen – genießen Sie die Sonne und den Blick ins Grüne in Ihrem eigenen Außenbereich.
- ****Keller und Waschraum****: Zusätzlicher Stauraum und ein separater Waschraum bieten praktischen Komfort im Alltag.
- ****Stellplatz****: Ihr Fahrzeug ist sicher und bequem direkt vor der Tür geparkt – kein mühsames Parkplatzsuchen mehr.

Diese Ausstattung macht die Wohnung nicht nur modern und komfortabel, sondern auch zukunftssicher und energieeffizient – ideal für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit legen.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Lage

****Attraktive Lage in 75050 Stebbach – Ruhig, Naturverbunden und dennoch Zentral****

Diese wunderschöne 2 -Zimmer-Wohnung befindet sich im idyllischen Ortsteil ****Stebbach****, der zur Gemeinde ****Gemmingen**** gehört. Die Lage vereint den Charme ländlicher Idylle mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Hier genießen Sie eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung – ideal für Menschen, die Ruhe und Erholung suchen, ohne auf städtische Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.

****Vorteile der Lage****:

- ****Natur und Freizeit****: Stebbach bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Radtouren in den umliegenden Feldern und Wäldern – perfekt für Naturfreunde und Aktivurlauber.
- ****Verkehrsanbindung****: Dank der nahegelegenen B27 und der S-Bahn-Station in Gemmingen erreichen Sie Heilbronn, Sinsheim und die Metropolregion Stuttgart schnell und bequem.

- **Einkaufsmöglichkeiten**: Im Ortskern von Gemmingen finden Sie alles für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Größere Einkaufszentren sind in wenigen Autominuten erreichbar.
- **Bildung und Betreuung**: Kindergärten und Grundschulen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich im benachbarten Eppingen und Heilbronn.
- **Kultur und Gastronomie**: Genießen Sie die regionale Küche in gemütlichen Gasthäusern oder entdecken Sie die kulturellen Highlights der Umgebung, wie das Schloss Gemmingen oder die historische Altstadt von Eppingen.

Hier wohnen Sie in einer harmonischen Umgebung, die durch ihre Ruhe und Naturnähe besticht, dabei aber hervorragend angebunden ist – ein idealer Ort für ein entspanntes und modernes Leben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

