

Exposé

Erdgeschosswohnung in Neresheim

Moderne, hochwertige, ruhige Erdgeschosswohnung mit Garten



Objekt-Nr. **OM-472066**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

73450 Neresheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Etagen	1	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	114,80 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	260 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Garagen	1
Mietsicherheit	3.000 €	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen großzügigen Grundriss, eine moderne Ausstattung sowie ein energieeffizientes Gesamtkonzept. Im Jahr 2025 wurde das gesamte Gebäude umfassend modernisiert und technisch auf einen nahezu neuwertigen Stand gebracht.

Der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die neue, hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die großzügige Südterrasse sowie in den eingezäunten Garten, der exklusiv genutzt werden kann und zusätzlichen Wohnkomfort im Freien bietet.

Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, ein Gästezimmer, ein separates Büro sowie einen praktischen Abstellraum und eignet sich dadurch ideal für Paare, Senioren, Familien oder Berufstätige im Homeoffice.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbar an die Wohnung angrenzende, großzügige Garage mit direktem, innenliegendem Zugang zur Wohnung – komfortabel bei jedem Wetter.

Abgerundet wird das zukunftsorientierte Energiekonzept durch eine hauseigene Photovoltaikanlage. Auf Wunsch kann der erzeugte Mieterstrom zu attraktiven Konditionen direkt vom Haus bezogen werden und bietet damit eine kostengünstige sowie nachhaltige Alternative zum klassischen Stromversorger.

Ausstattung

- Erstbezug nach umfangreicher Kernsaniierung (2025)
- Hochwertige Materialien und moderne Ausstattung
- Großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss
- Barrierearmer bzw. nahezu barrierefreier Zugang
- Heller Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- Neue hochwertige Einbauküche
- Große Südterrasse
- Eingezäunter Garten zur Nutzung
- Großzügige Garage mit direktem Zugang zur Wohnung
- Effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung für ein angenehmes Raumklima
- Neue Elektroinstallation
- Sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen erneuert
- Neue dreifach verglaste Wärmeschutzfenster
- Neue Fassaden- & Dachdämmung
- Energetisch hochwertig modernisiertes Gebäude
- Möglichkeit, vergünstigten PV-Strom direkt vom Hausdach zu beziehen

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Mehrfamilienhaus mit lediglich vier Wohneinheiten. Die angenehme Nachbarschaft sowie die überschaubare Hausgemeinschaft sorgen für ein ruhiges und entspanntes Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar. Ebenso bestehen gute Verkehrsanbindungen in die umliegenden Städte und Arbeitsstandorte.

Die Wohnung befindet sich im ruhigen Ortsteil Elchingen der Stadt Neresheim im Ostalbkreis. Elchingen selbst bietet eine hohe Wohnqualität mit einem aktiven Vereinsleben, zahlreichen Freizeitmöglichkeiten sowie einer reizvollen Landschaft direkt vor der Haustür.

Die umliegenden Wälder und Wanderwege laden zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein – ideal für alle, die ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Erreichbarkeit verbinden möchten. Denn es bestehen kurze Wege in die nahgelegenen Kreisstädte Aalen, Heidenheim und Nördlingen.

Besonders attraktiv ist auch die Nähe zur Autobahn A7: Die Anschlussstelle Aalen/Oberkochen ist in nur etwa 4 Fahrminuten erreichbar.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Einbauküche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur Eingangsbereich



Steinwand im Eingangsbereich



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Büro / Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Dusche

Exposé - Galerie



Bad



Garage

Exposé - Grundrisse

