

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Burladingen

### idyllisches 2-Familien-Panoramahaus als Generationen- bzw. grosses Familienhaus



Objekt-Nr. **OM-229122**

### Zweifamilienhaus

Vermietung: **1.980 € + NK**

Ansprechpartner:  
martin berberich  
Telefon: +41 76 5727980  
Mobil: +41 76 5727980

72393 Burladingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1973	Mietsicherheit	5.500 €
Grundstücksfläche	888,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Zimmer	10,50	Übernahmetermin	01.04.2025
Wohnfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Öl	Carports	2
Nebenkosten	150 €	Stellplätze	2
Heizkosten	180 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	330 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Grosszügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit 10,5 Zimmer auf grossem Grundstück (888 qm) in Hanglage mit tollem Weitblick ins Killertal und Ganztagsbesonnung.

Das geräumige Zweifamilienhaus, insbesondere die Maisonette-Hauptwohnung, wurde nach einem Hausbrand komplett und renoviert und modernisiert. Die Hauptwohnung verfügt über 170 qm (EG + DG), einem grossen Wohn- und Esszimmer (50 qm) mit behaglichem Holzkachelofen, 3 schöne Schlafzimmer, eine grosse Wohnküche (20,5 qm) im Landhausstil, einem Wellnessbadezimmer und ein fluffiges Treppenhaus. Dazu gehört ein grosser überdachter Sonnenbalkon, eine plauschige, überdachte Terrasse mit einem Panorama-Freisitz und 2 Garagen mit vorgebautem Carport.

Die 3,5 Zimmer-Einliegerwohnung erstreckt sich über 79 qm mit zwei Schlafzimmern, grossem Wohnzimmer, Badezimmer und Heizungsraum. Es gibt eine Rasenfläche auf der UG-Ebene und eine vor dem Haupteingang der grossen Hauptwohnung. Der Garten soll im Frühjahr aufgefrischt und verschönert werden.

## Ausstattung

Vinylböden und Fliesen, Edelverputze und Raufasertapeten;

Gäste-WC im DG, neue Fenster und neue Haustür. Elektrische Rollläden, leistungsstarker Kachelofen als Alternative zur Ölheizung (= nebenkostenschonend).

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

- Das Haus ist langfristig anzumieten (Mehrjahresvertrag)
- vor Besichtigungsterminen ist eine Selbst- oder Schufa-Auskunft und Referenzen/Mieterpass bzw. Verdienstnachweis notwendig.
- Bitte keine Interessenten in Privatinsolvenz

## Lage

Zentral und doch ruhig gelegen in vornehmer Lage von Burladingen. Das Haus wurde nach dem Brandschaden im Dachgeschoss vollständig renoviert und ist nun einzugsbereit. Alle täglichen Besorgungen sind zu Fuß erreichbar. Der Bahnhof ist 600m entfernt. Auch die KITA, Kindergarten, Schulen/Progymnasium und das Hallenbad sind in unmittelbarer Nähe. Das Stadtzentrum ist für alle täglichen Besorgungen sehr nahe. Die Wohnung eignet sich für Naturliebhaber auch ohne Auto, die eine zentrale, gut erschlossene Lage nicht missen wollen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	143,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



überdachter Zugangsweg west

# Exposé - Galerie



Hanggrundstück mit Aufgang



Haupteingang

# Exposé - Galerie



überdachte Terrasse



Doppelgarage mit Carport

# Exposé - Galerie



Landhausküche



Wohnzimmer mit Kachelofen

# Exposé - Galerie



Südbalkon



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Eckbadewanne

# Exposé - Galerie



Einbauküche Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Badezimmer Einliegerwhg.

