

# Exposé

## Wohnung in Blaustein

### Kernsanierte 4-Zimmerwohnung auch als WG nutzbar



Objekt-Nr. OM-298088

### Wohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ulmerstraße 49  
89134 Blaustein  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.06.2024
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	300 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zu dem Objekt zählen 4 schöne Zimmer. Die Wohnung kann auch als 3er oder 4er WG genutzt werden. Den Balkon können Sie an sonnigen Tagen zum zweiten Wohnzimmer machen. Auch eine neue Einbauküche gehört zur Wohnung und bietet Stauraum für Ihr Küchenequipment.

1 Zimmer kann als Gewerbeeinheit (Büro) genutzt werden, da hier ein separater Eingang aus dem Treppenhaus zu erreichen ist.

## Ausstattung

-Neue Einbauküche

Kernsanierte Wohnung (Sanitär, Stromleitungen usw.)

-Fußbodenheizung

-Fliesen

-Rolläden in allen Räumen

-Gäste WC

-Extra WC mit Badewanne und Dusche

-Freisprechanlage

-und vieles mehr.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Bitte schreiben Sie ein paar Wörter zu Ihnen. Wie alt sind Sie, wer soll in dieser Wohnung wohnen, was machen Sie beruflich, wie hoch sind Ihre Einnahmen, warum wollen Sie umziehen, usw.

Schreiben Sie bitte Ihre Telefonnummer und ich rufe Sie an.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem attraktiven Wohngebiet. Blaustein erfreut sich großer Beliebtheit. Dies liegt nicht nur an der besonders guten Infrastruktur: diverse Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte sowie auch das Freizeitbad "BadBlau" und der LixSportpark sind bequem erreichbar. Sie benötigen keine 10 Autominuten zur Uni bzw. zur Wissenschaftsstadt. Öffentlichen Verkehrsmittel, die unweit vom Objekt entfernt sind, bieten Ihnen eine gemütliche Mobilität. Der nächste Bushaltepunkt ist 2 Gehminuten entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	189,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Treppenhaus Wohnungseingang



# Exposé - Galerie



Extra Zimmer links



Extra Zimmer links

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Schlafzimmer links



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer links



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Grosses Bad



Grosses Bad



# Exposé - Galerie



Flur



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer 2 mit Balkon



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 mit Balkon



Schlafzimmer 2 mit Balkon



# Exposé - Galerie



Balkon aussicht



Zimmer 4



# Exposé - Galerie



Zimmer 4