

# Exposé

## Wohnung in Remshalden

**Wohnen wie in Südtirol - 25 Minuten vom HBF Stuttgart -  
für Single / Paar max 1 Kind**



Objekt-Nr. **OM-300779**

### Wohnung

Vermietung: **1.195 € + NK**

73630 Remshalden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2024	Miete Garage/Stellpl.	95 €
Etagen	2	Mietsicherheit	3.600 €
Zimmer	3,50	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	1. OG
Heizkosten	130 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	270 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug - Traumhafte Wohnung mit großer Terrasse, Kernsanierung 2024,

Wir vermieten diese Wohnung an eine Einzelperson oder ein Paar mit max. 1 Kind da nur ein Kinderzimmer zur Verfügung steht.

Bitte beachten Sie, da wir nur Interessenten mit gesichertem Arbeitseinkommen (Nachweis) berücksichtigen.

Die Wohnung hat ein sehr großes loftartiges Wohnzimmer. Liebhaber von offenem Wohnen werden die Grandezza der Fläche lieben. Aufgrund der Lage im 1. Stock entfällt der Aufzug in Ihren Betriebskosten. Die Wohnung hat zwei gleich große Schlafzimmer und könnte daher an einen EIN - oder ZWEIPERSONENHAUSHALT mit einem Kind vermietet werden. Um häufigen Wechsel zu vermeiden wird die Wohnung auf 24 Monate Festlaufzeit vermietet. Danach geht das Mietverhältnis in ein normales unbefristetes Mietverhältnis über. Es handelt sich um ein Nichtrauchergebäude, Haustiere sind aufgrund des hochwertigen Eichenparkett nicht zugelassen.

Zum Gebäude gehören drei Stellplätze (je 95 EU/Monat - auf Wunsch) incl. Ladestation für ein E Fahrzeug. Eine Motorradgarage für je 2 Motorräder pro Wohnung steht Ihnen kostenlos zur Verfügung.

Ausstattung: helles Eichenparkett, italienisches Tageslichtbad (weiß/Cotto) mit Badewanne und separater großer Dusche, Fliesen im Eingangsbereich mit Mosaik, edles Treppenhaus, sep. Waschküche, hochwertige Einbauküche mit Gefrier- und Kühlkombination, alle Geräte in Edelstahl Optik, Digital SAT Anlage für ca. 2500 TV Programme (keine Kabelgebühren), Internet mit bis zur 400.000 KB, alle Beleuchtungen vorinstalliert, etc. etc. Großer Balkon, eine hochwertige Wohnanlage mit neuester Energietechnik und Beleuchtung,

## Ausstattung

Die angebotene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines generalsanierten Gebäudes in zentraler Lage. Sämtliche Räume der Wohnung gehen von der geräumigen Diele ab:

Zwei Schlafzimmer,

Ein großes Wohn-Esszimmer mit Ausgang zur großen Terrasse und einem Aussichtsbalkon.

Eine Küche mit neuer Einbauküche

Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne. Doppelwaschbecken, separater großer Dusche

Separate Toilette

Bei den Bodenbelägen fanden ausschließlich edle Materialien wie Parkett und Steinfliesen Verwendung. Im Badezimmer und WC befinden sich helle Fliesen. Ein Kellerraum steht zur Verfügung. Ein Hausmeisterservice ist vorhanden. Zum Einzug stehen Ihnen für einen begrenzten Zeitraum kostenfrei Handwerker zur Verfügung, die Ihnen beim Anbringen von Regalen, Lampen etc. behilflich sind. Alle Beleuchtungen sind vorinstalliert, es gibt eine Digital-Sat Anlage für ca. 2500 Programme incl. US Sky. Eine hochwertige Einbauküche mit allen techn. Geräten ist vorhanden. Internet bis 400.000 KB je nach Provider

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

+ Stellplatz (sofern gebucht) 95 EU

Ein Garagenstellplatz für je 2 Motorräder je Wohnung ist kostenfrei

## Lage

In zentraler ruhiger Lage von Remshalden - Rohrbronn (verkehrsberuhigte Zone) kommt diese wunderschöne und hochwertig ausgestattete Wohnung zur Vermietung. Die unmittelbare Nähe zum Freibad, der örtlichen Besenwirtschaft (je ca. 160 m) und dem gut sortierten BIO Bauernhofladen (ca. 350 m) sowie die Verkehrsanbindungen machen diese Lage äußerst attraktiv. Über die zweispurig autobahnähnliche Schnellstraße ist man in 25 bis 35 Fahrminuten am Hauptbahnhof Stuttgart. Zur S-Bahn im nächsten Teilort gibt es einen ÖPNV Anschluss. Mit dem Fahrrad oder zu Fuß im Naturpark Berglen oder mit dem Motorrad auf den schönsten Touren durch die Remstal Landschaft genießen Sie Urlaubsfeeling wie in Südtirol. Für Motorrad Liebhaber gibt es eine kostenlose Garage in die Sie vom Treppenhaus Einblick haben. Im gesamten Umfeld von ca. 5 KM gibt es zahlreiche Biergärten und Betriebe mit Live Musik. Auch das Erholungsgebiet Ebnisee lohnt zum Tretbootfahren oder im Winter mit den Glühweinständen. Der Flughafen ist mit dem PKW in ca. 40 min erreichbar, mit der S-Bahn benötigen Sie ca. 1 Stunde.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



großes Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

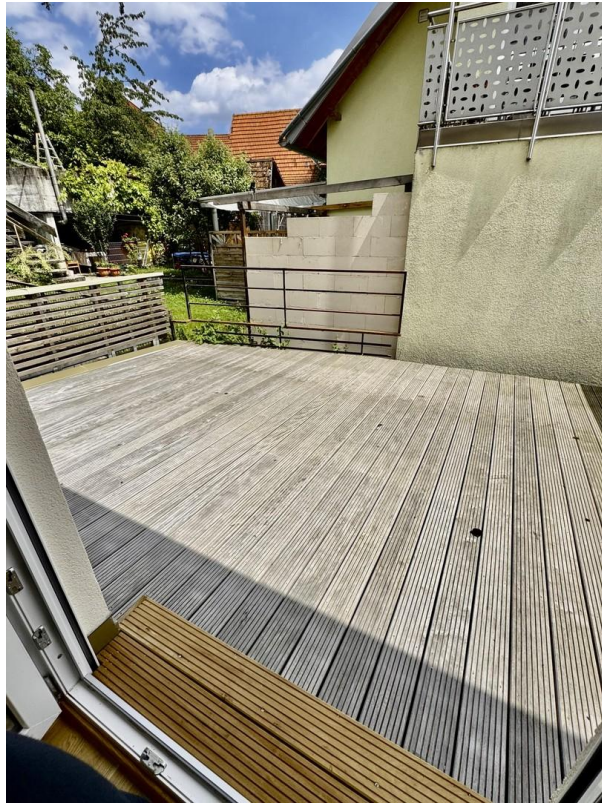


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



große Terrasse



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



separater Aussichtsbalkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2

