

# Exposé

## Einfamilienhaus in Immendingen

### Modernes Einfamilienhaus mit gehobener Innenausstattung und EBK in Immendingen



Objekt-Nr. OM-303653

### Einfamilienhaus

Vermietung: **1.990 € + NK**

Ansprechpartner:  
Johann

78194 Immendingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2024	Summe Nebenkosten	500 €
Grundstücksfläche	557,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	5.970 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	138,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	420 €	Garagen	1
Heizkosten	80 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem zweistöckigen Einfamilienhaus handelt es sich um eine moderne Immobilie, die durch eine gehobene Innenausstattung besticht. Neben vier attraktiven Zimmern zählen zu dem Objekt ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC. Im Haus ist eine hochwertige Einbauküche vorhanden, sodass Sie gewissermaßen sofort mit dem Kochen beginnen können. Zusätzlich bietet die Garage mit 32 qm genügend Platz für Ihr Auto und genügend Stauraum.

## Ausstattung

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Elektrische Rollläden
- Hochwertige Sanitäreinrichtung in Bad und Gäste WC
- Begehbare Dusche
- Hochwertige Einbauküche
- Bodentiefe Fenster
- Schiebetür zu Terrasse
- Luft Wärmepumpe
- Schornstein für Kaminofen
- Video Türsprechanlage in EG und OG

Sonstiges:

Die Immobilie ist ab dem 01.09.2024 Bezugfertig. Die Terrasse wird voraussichtlich bis Sommer 2025 fertiggestellt. Schnelles Internet ist über Glasfaser verfügbar.

Die Garage ist nicht in der Kaltmiete enthalten.

Monatlicher Mietpreis Garage 160 €

Infos zum Mietvertrag:

Befristeter Mietvertrag (Zeitmietvertrag) für vier Jahre aufgrund Eigenbedarf durch Eigentümer.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Mauenheim der Gemeinde Immendingen. Die schöne und idyllische Umgebung lädt zu Spaziergängen und ruhigen Momenten ein. Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und auch ein Fitnessstudio sind in Immendingen und Engen mit dem Auto in ca. 10 Minuten gut erreichbar. Die Haltestellen mit einer Busverbindung zu den genannten Orten sind unweit von der Immobilie entfernt und sind zu Fuß in wenigen Minuten erreicht.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	26,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Eingang Flur



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Garderobe



Treppe

# Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer 3



# Exposé - Galerie



Begehbare Dusche Bad



Bad Bild 1

# Exposé - Galerie



Bad Bild 2



Schlafzimmer 2



# Exposé - Galerie



Garage Außenansicht 1



Garage Außenansicht 2

# Exposé - Galerie



Garage Innenansicht

# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss

## Obergeschoss



Grundriss Obergeschoss