

# Exposé

## WG-Zimmer in Obersulm

**WG-Zimmer (17 m<sup>2</sup>) in neu renovierter Wohnung mit Balkon, EBK, WLAN**



Objekt-Nr. **OM-313532**

### WG-Zimmer

Vermietung: **440 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tomas Gerlitz

Beethovenstraße 70  
74182 Obersulm  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	17,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Nutzfläche	3,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl	Mobilar	Nicht möbliert
Summe Nebenkosten	150 €	Raucher	Nein
Mietsicherheit	1.320 €	Geschlecht	Keine Einschränkung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Gesamtwohnfläche dieser neu renovierten und hellen Wohnung beträgt 75 Quadratmeter. Diese WG wird zum 01.10.24 neu gegründet und besteht aus 3 Zimmern, welche aktuell alle unvermietet sind.

Die Gemeinschaftsküche inkl. neuer Einbauküche mit E-Herd, Cerankochfeld, Spülmaschine, Mikrowelle, Kühlschrank und Waschmaschine bietet optimale Nutzungsmöglichkeiten. Das neue Gemeinschaftsbad ist mit Dusche und Tageslicht ausgestattet. Das WC ist in einem separaten Raum untergebracht.

In der Gesamtmiete von 590€ für das 17 Quadratmeter große Zimmer ist Internet und Müll inklusive. Zudem hat dieses geräumige Zimmer Zugang zum Balkon mit einem außergewöhnlichem Weitblick in Richtung Lehensteinsfeld.

Die Wohnung wurde im September 2024 umfangreich renoviert:

- Neue Fußböden in der gesamten Wohnung
- Neue Einbauküche mit Geschirrspüler und Waschmaschine
- Neues Bad mit Dusche
- Neue Steckdosen und Lichtschalter
- Neuer Anstrich für alle Wände und Decken
- Frisch weiß lackierte Türen

PS: Weitere Bilder kommen nach Abschluß der Renovierungsarbeiten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Öffentlicher Nahverkehr

- 15 Min Fußweg zur S-Bahn-Haltestelle  
(ca. 25 Min. Fahrt nach Heilbronn Zentrum)
- 5 Min Fußweg zur Bushaltestelle

Fußläufig erreichbar im direkten Umfeld:

- Lebensmittelläden, Bäcker, Metzger,
- Tankstelle, Friseur, Arzt, Zahnarzt, Apotheke, Banken,
- Cafes, Kneipen, Imbiss, Restaurants, Sportplätze, Freibad

Mit dem Auto erreichbar im Umfeld:

- Naherholungsgebiet Breitenauer See (ca. 3 km)
- Löwenstein (ca. 7 km), Löwensteiner Berge (ca. 15 km)
- Öhringen (ca. 16 km), Hohenloher Ebene (ca. 25 km)

- Autobahnkreuz Weinsberg A81/A6 (ca. 6 km)

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	148,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E