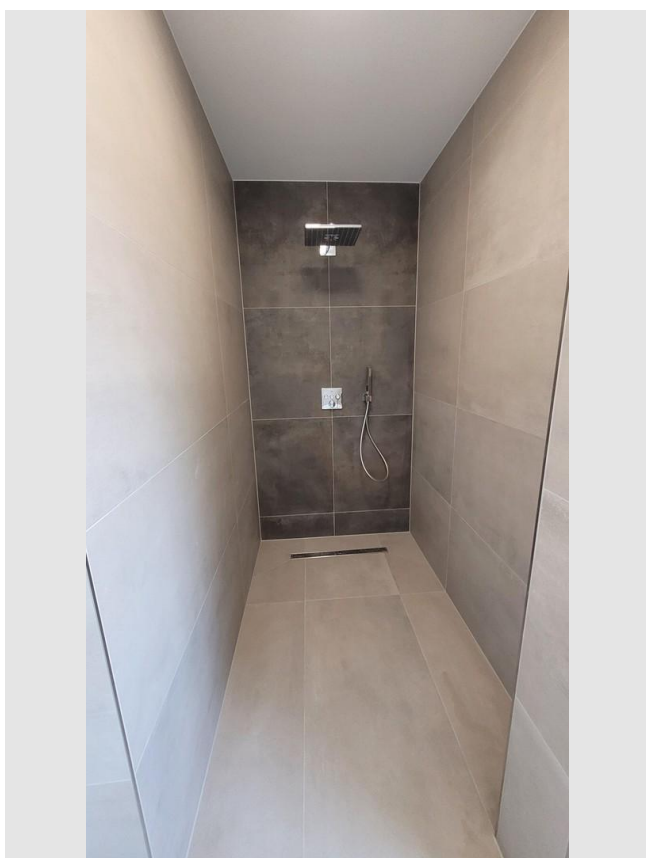


# Exposé

## Wohnung in Bad Friedrichshall

**\*NEUBAU\* 4 Zimmer Wohnung im EG oder OG - Exklusiv und modern Wohnen**



Objekt-Nr. OM-313694

### Wohnung

Vermietung: **1.450 € + NK**

Ansprechpartner:  
Woldemar Bart

Amorbacher Straße 12  
74177 Bad Friedrichshall  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	2.900 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.11.2024
Wohnfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	150 €	Tiefgaragenplätze	2
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	150 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 2 identischen \*NEUBAU\* 4 Zimmer-Wohnungen mit \*jeweils\* 91m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss oder Obergeschoss werden ab dem 01.11.2024 zum Erstbezug vermietet. Die Wohnungen sind Exklusiv und modern. Sie heben sich durch Ihre sehr hochwertige Bauweise und Baumaterialien ab.

Aktuell ist sowohl die Wohnung im Erdgeschoss als auch Obergeschoss noch frei, sollte eine vermietet sein, wird die Anzeige angepasst.

Sie liegt in Bad Friedrichshall-Kochendorf im Neubaugebiet Obere Fundel in bester Lage.

Es wird von privat vermietet, somit fallen keine Provisionen an.

### Allgemeines zum Haus

- Baujahr 2024 – Erstbezug
- KFW 40 Haus
- Aufzug
- Fernwärme
- Tiefgarage

### Angaben zur Wohnung

- Einbauküche von Nobilia
- Badmöbel
- Moderne Lüftungsanlage über die Decke
- Terrasse im Erdgeschoss mit Garten bzw. Balkon im Obergeschoss
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Dreifach isolierte Fenster und Terrassentüren für Energieeffizienz und Schallschutz
- moderner Klick Vinylboden in den Wohn- und Schlafräumen
- Großformatfliesen 120cm x 60cm im Bad
- begehbare Dusche mit großer Duschbrause
- Tiefe Badewanne
- zusätzlich ein separates Gäste WC
- Netzwerk- und Sattelitenanschlüsse in allen Wohn- und Schlafräumen
- Internet: Glasfaserleitung direkt in der Wohnung
- Waschmaschine und / oder Trockner in einem separaten Waschaum im Untergeschoss
- separater abschließbarer Abstellraum in Tiefgarage mit 7m<sup>2</sup>

### Kosten im Überblick

- Kaltmiete 1.450 Euro
- zusätzlich 2 Tiefgaragen-Stellplätze, separater Abstellraum in Tiefgarage, Einbauküche und Badmöbel 150 Euro

- Nebenkosten: 250 Euro
- = Warmmiete 1.850 Euro
- Kaution: 2 Monatskaltmieten 2.900 Euro
- Provisionsfrei: Keine zusätzlichen Vermittlungskosten

Für einen Besichtigungstermin wird folgendes benötigt:

- Einkommensnachweis (Kopie der letzten 3 Gehaltsabrechnungen, bei Selbstständigkeit aktuelle Betriebswirtschaftliche Auswertung und ebenfalls von 2023)
- Nachweis der unbefristeten Beschäftigung

Des Weiteren sind Größere Haustiere wie Hund bzw. Katze nicht erwünscht.

Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung, und freue mich auf Ihre Nachricht und Ihnen diese Tolle Wohnung zu zeigen.

## Ausstattung

- Aufzug
- Tiefgarage
- Einbauküche von Nobilia
- Badmöbel
- Moderne Lüftungsanlage über die Decke
- Terrasse im Erdgeschoss mit Garten bzw. Balkon im Obergeschoss
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Dreifach isolierte Fenster und Terrassentüren für Energieeffizienz und Schallschutz
- moderner Klick Vinylboden in den Wohn- und Schlafräumen
- Großformatfliesen 120cm x 60cm im Bad
- begehbare Dusche mit großer Duschbrause
- Tiefe Badewanne
- zusätzlich ein separates Gäste WC
- Netzwerk- und Sattelitenanschlüsse in allen Wohn- und Schlafräumen
- Internet: Glasfaserleitung direkt in der Wohnung
- Waschmaschine und / oder Trockner in einem separaten Wasorraum im Untergeschoss
- separater abschließbarer Abstellraum in Tiefgarage mit 7m<sup>2</sup>

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Immobilie finden Sie in lebendiger Gegend in Bad Friedrichshall. Fußläufig entfernt befinden sich mehrere Buslinien und die Bahnlinien RB 10a und RE 10a. Zu Fuß erreichen Sie mehrere Restaurants, zwei Cafés, zwei Ärzte, eine Bäckerei und einen Supermarkt.

Außerdem gibt es eine Grün- und Parkanlage, ein Modegeschäft, ein Fitnessstudio, einen Blumenladen und eine Apotheke.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	71,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Badmöbel



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Flur mit Garderobe



Küche / Essen / Wohnen

# Exposé - Galerie



Küche / Essen / Wohnen



Terrasse im EG oder



# Exposé - Galerie



Balkon im OG



Eltern Teil 1

# Exposé - Galerie



Eltern Teil 2



Kind 1

# Exposé - Galerie

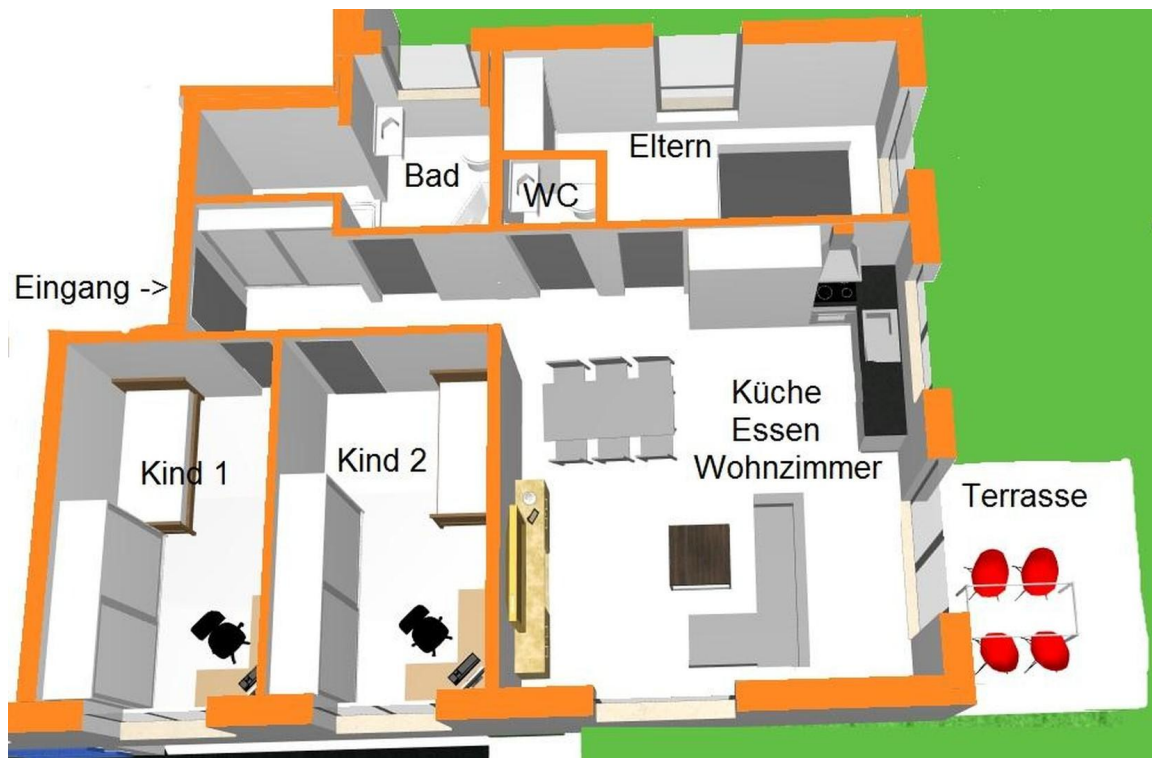


Kind 2



Küche von Nobilia

# Exposé - Galerie



Grundriss



Abstellraum im UG

# Exposé - Galerie

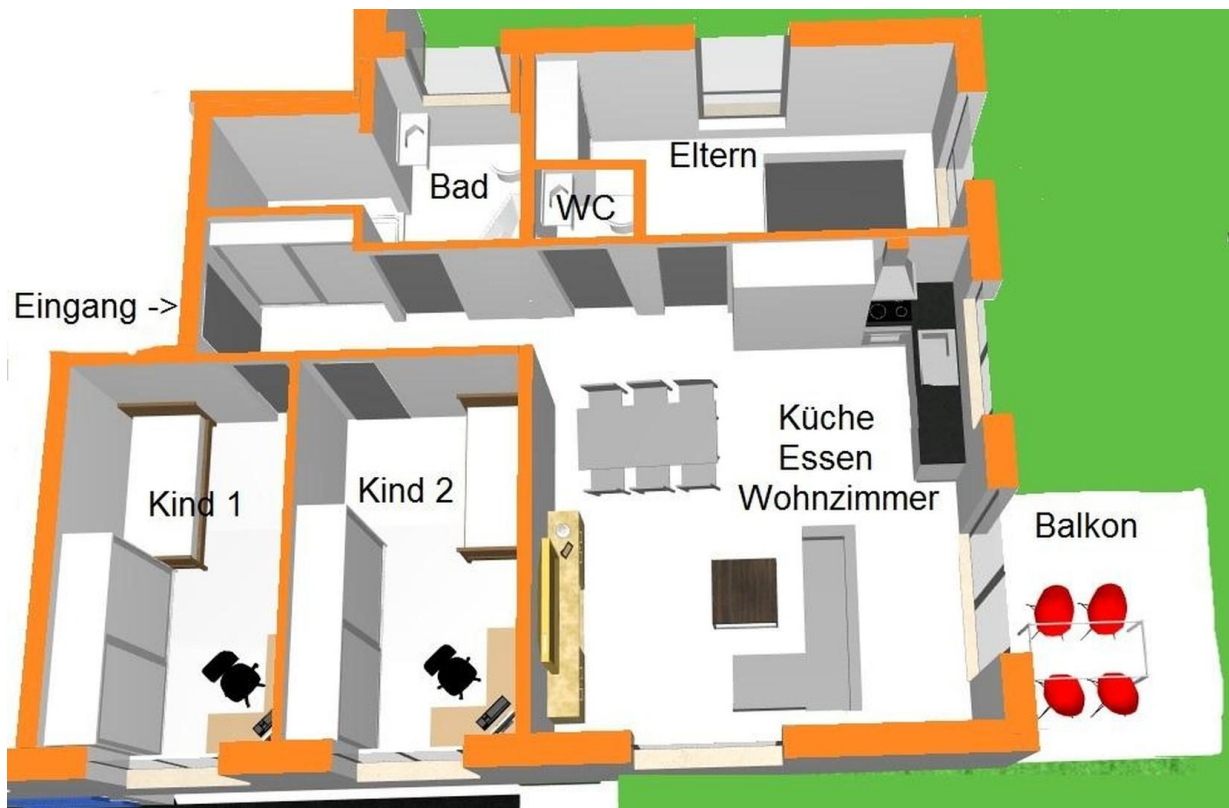


Tiefgaragenstellplätze

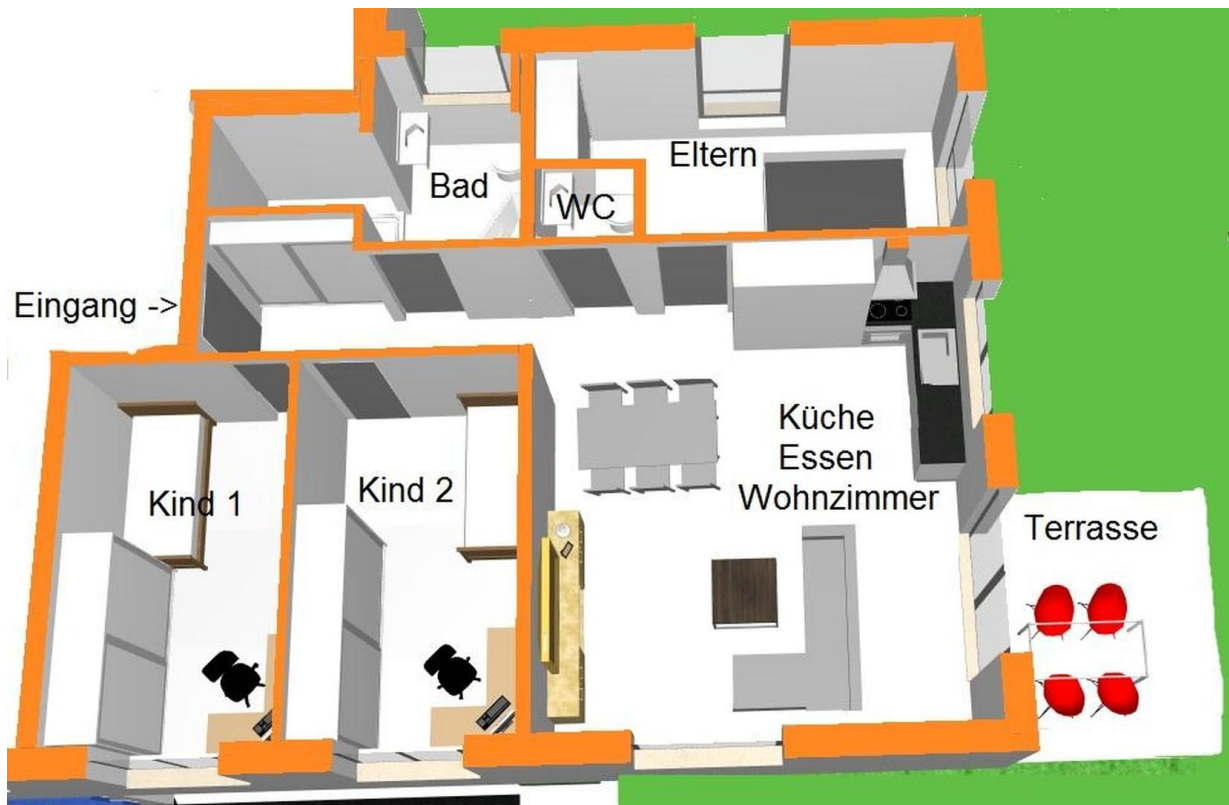


Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG



Grundriss EG