

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Weingarten

### Charmante 3-Zimmer-Wohnung in Weingarten - Ideal für Paare oder eine kleine Familie



Objekt-Nr. **OM-316109**

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **810 € + NK**

Ansprechpartner:  
Trautwein

Bruchsalerstr. 20  
76356 Weingarten  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1947	Mietsicherheit	2.400 €
Zimmer	3,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	15.11.2024
Nutzfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	70 €	Badezimmer	1
Heizkosten	70 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	950 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Weingarten bietet auf 70 m<sup>2</sup> eine perfekte Möglichkeit für ein Pärchen oder eine kleine Familie! Die Wohnung befindet sich in den Endzügen einer Renovierung und kann problemfrei ab dem 01.11.2024 bezogen werden.

Ergänzende Informationen:

Das Badezimmer hat durch die aktuellen Renovierungsmaßnahmen eine neue abgehängte Decke (Glattputz in der Farbe Weiß) erhalten und ist nun mit 4 Deckenspots ab Einzug ausgestattet.

Das separate WC wird aktuell mit neuen, größeren 30cm x 60cm warmen Fliesen ausgestattet und einem neuen Waschbecken und erhält somit einen neuen Glanz. Zusätzlich wird aktuell in diesem Raum die Holzdecke ebenso abgehängt und erhält einen Glattputz in der Farbe Weiß.

## Ausstattung

Ausstattung:

- Gemütliches Wohnzimmer
- 2 gut geschnittene, separate Schlafzimmer – perfekt für ein zweites Schlafzimmer (Kinderzimmer) oder ein Bürozimmer
- Küche: Gepflegte und moderne Einbauküche, mit zusätzlich freistehendem Kühlschrank, Wandschrank und Esstischgarnitur
- Helles Badezimmer mit Dusche und neu abgehängter Decke
- Neu gefliestes WC mit teils neuen Armaturen und Waschecken

Die modernen Einbauküche ist in der oben genannten Miete bereits inkludiert.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche

## Sonstiges

Die dezentrale Heizungsanlage wurde vor wenigen Jahren frisch eingebaut und sorgt für ihr zusätzliches Wohlbefinden. Bitte seien Sie sich bei ernsthaftem Interesse darüber bewusst, dass zusätzlich zu der genannten Miete Sie selbst ihre Energiekosten (Strom und Heizung) bei einem Energieversorger bezahlen. Die im Inserat aufgeführten 70€ Heizkosten sind Erfahrungswerte. Zusätzlich zu der Warmmiete (Kaltmiete + Nebenkosten inkl. Heizung) werden erfahrungsgemäß noch weitere 50€ für die monatlichen Stromkosten fällig. Somit müssen Sie mit monatlichen Fixkosten von mindestens 1000€ für sich kalkulieren.

## Lage

Die Wohnung besticht durch ihre zentrale Lage unmittelbar im Ortskern von Weingarten. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Ein Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Nähe auf der gleichen Straße. Zudem ist der Weingärtner Bahnhof nur wenige Minuten entfernt, was die Lage auch für Pendlerinnen attraktiv macht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	143,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Kinder-, oder Bürozimmer



Kinder-, oder Bürozimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



WC