

Exposé

Doppelhaushälfte in Merklingen

Hochwertige Neubau-Doppelhaushälfte in Merklingen zur Vermietung



Objekt-Nr. **OM-316779**

Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.680 € + NK**

89188 Merklingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	240,00 m ²	Übernahmedatum	01.12.2024
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	126,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	145,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Nebenkosten	270 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir vermieten eine hochwertige Neubau Doppelhaushalte ruhig gelegen in Merklingen.

Nutzen Sie die Chance und lassen sich dieses besondere Angebot am Standort des neuen Bahnhofs der ICE-Neubaustrecke S21 in Merklingen nicht entgehen.

Sie haben hier die Möglichkeit ein liebevollen Neubau eine Doppelhaushälfte mit Garten zu mieten.

- Baujahr: 2024 Neubau
- Fertighaus: Firma Lehner - Haus
- Grundstücksgröße: ca. 240m²
- Zweigeschossige Doppelhaushälfte mit vielen Zimmern

Dank einem sehr guten Wohnkonzept, ist wenig Flur vorhanden und dafür mehr Wohnflächen:

EG: ca. 57m²

-Gäste WC

-Büro

-Wohn-und Esszimmer mit offenem Kochbereich (die Einbauküche wird nicht vom Vermieter gestellt und kann daher ganz nach den Wünschen vom Mieter hineingekauft werden)

OG:ca. 56m²

-Bad / Dusche / WC / Badewanne

-Kinderzimmer 1

-Kinderzimmer 2

-Schlafzimmer

UG: ca. 55m²

-Waschraum / Vorratsraum

-Technikraum

-Hobby-/Abstellraum mit 2 Fenstern und Fußbodenheizung mit angrenzendem Bad (Dusche und WC) mit separatem Hauseingang mit Wohneingangstür.

- Walmdach

-Terrasse ca. 27m²

-Viessmann Vitocal 200-A Luft/Wasser-Wärmepumpe + Fußbodenheizung

-Gehobene Ausstattung: Holz – Alufenster und noch vieles mehr

-Highlight Sichtholzdecke "EG"

- Fußbodenheizung

-Ruhige Wohnlage

-Stellplatz

Das dazugehörige Grundstück lässt durch seine Großzügigkeit keine Wünsche offen. Ob Blumenstauden, Hochbeete für die Gemüsezeit oder Platz für die Kinder zum Spielen: Auf 240 Quadratmetern ist alles möglich.

Für die Förmlichkeiten, benötigen wir bitte eine kurze Vorstellung von Ihnen mit der zum Haushalt gehörenden Personenanzahl, die Angabe über das Einkommensverhältnis, Haustiere, Bonitätsnachweis.

Bitte nehmen Sie Kontakt zu uns auf, wenn Sie weitere Fragen zur Immobilie haben oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren möchten.

Ausstattung

Ausstattung:

- Premium Hersteller Viessmann Vitocal 200-A Luft/Wasser-Wärmepumpe
 - Fußbodenheizung EG und OG, Keller: Flur, Keller: Abstellraum (Hobbyraum) und Bad
 - Massivholztreppe in Buche
 - Gehobene Ausstattung: Holz – Alufenster und noch vieles mehr
 - Fenstersims innen Edel in Schwarz „Nero Assoluto“ Echtstein
 - Fenstersims außen: Alu für einfach Pflege
 - Böden im EG-OG: Eiche – Laminat „Zertifizierung - Blaue Engel“, große anthrazitfarbene Fliesen
- sowie weiße hochglanz Designer Fliesen der Marke „Steuler“ im Bad „1200 x 400mm“
- Küche muss der Mieter selbst nach seinen Wünschen kaufen, es erfolgt „keine Bereitstellung des Vermieters“
 - 3-fach Verglasung
 - Elektrische Jalousien (Wohn- Esszimmer)
 - Rollläden in den Schlafzimmern für einen erholsamen Schlaf
 - Highlight Sichtholzdecke "EG"
 - Terrasse „Travertin“ Echtstein
- Netzwerkkabel „Duplex CAT 7“ in folgenden Räumen:
- Schlafzimmer
 - Kinderzimmer 1
 - Kinderzimmer 2
 - Büro
 - Keller Abstellraum (Hobbyraum)
 - Terrasse
 - Wohnzimmer
- Telekom Glasfaser: Internet- und Festnetz
- Magenta, Amazon, Netflix und vieles mehr möglich
 - Mobiles Arbeiten "Homeoffice" kein Problem
 - Höchster Anspruch für Gamer und Streamer,
- dank Highspeed-Internet bis zu 1.000 MBit/s erleben

Raumklima:

- Gutes Raumklima „Fertighaus“
- effektiver Schutz vor Wärmeverlust im Winter bzw. Überhitzung im Sommer
- „Holz-Decke“ Wohlfühl-Atmosphäre
- 2x Bad + Waschküche mit Feuchtraum Absaugung ausgestattet

Nachhaltigkeit:

- KfW 55-Haus
- Leerrohr und ausreichend Strom für Ihr E-Auto vorbereitet
- 2 Stromzähler vorhanden, Normaltarif und günstiger Wärmestromtarif möglich (je nach Anbieter ab 0,21€/kWh (Stand 09/2024))

Sicherheit:

- Für die Kamera Überwachung steht ist Duplex CAT 7 im Haus-Eck, Kellerabgang und Terrasse Zur Verfügung.
- Fenster-Beschlagstechnik in Anlehnung an RC2 zu Ihrer höheren Sicherheit

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Gemeinde liegt auf der schwäbischen Alb, ca. 25 km von Ulm entfernt und zählt ca. 2.000 Einwohner. Hier wohnen Sie ruhig und naturnah, ohne auf Dinge des täglichen Bedarfs verzichten zu müssen.

In Merklingen ist ein Kindergarten, sowie eine Grundschule vorhanden.

Zudem sind Banken, ein allgemein Arzt, ein Zahnarzt, Altersheim, Rettungsdienst, Notarzt, Bäcker, Metzger, Tankstelle, Restaurant, Hotel, Pizzeria, Friseur, Backhaus, Fitnessstudio, Sportverein, Reitverein, Tennis, Einzelhandelsgeschäfte etc. vor Ort. Spielplatz zu Fuß erreichbar ohne, dass man über die Hauptstraße muss (30er Zone ca. 200m).

Das Doppelhaus in Merklingen bietet Ihnen eine ruhige Lage und eine ideale Positionierung zwischen Ulm und Stuttgart, direkt an der Autobahn A8. Mit dem Auto erreichen Sie Ulm in nur 15 Minuten und mit dem Zug in beeindruckenden 11 Minuten. Der Flughafen Stuttgart ist ebenfalls bequem in nur 30 Minuten mit dem Auto erreichbar. Dank der neuen Bahnanbindung Stuttgart 21 werden Sie in naher Zukunft den Stuttgarter Hauptbahnhof in etwa 20 Minuten erreichen und somit den lästigen Stadtverkehr umgehen können.

Diese hervorragende Anbindung macht das Doppelhaus in Merklingen zum idealen Standort für Berufspendler, die täglich nach Stuttgart fahren. Profitieren Sie von der ruhigen Wohnlage, ohne auf die Vorteile einer schnellen und effizienten Anbindung an die großen Städte der Region verzichten zu müssen!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



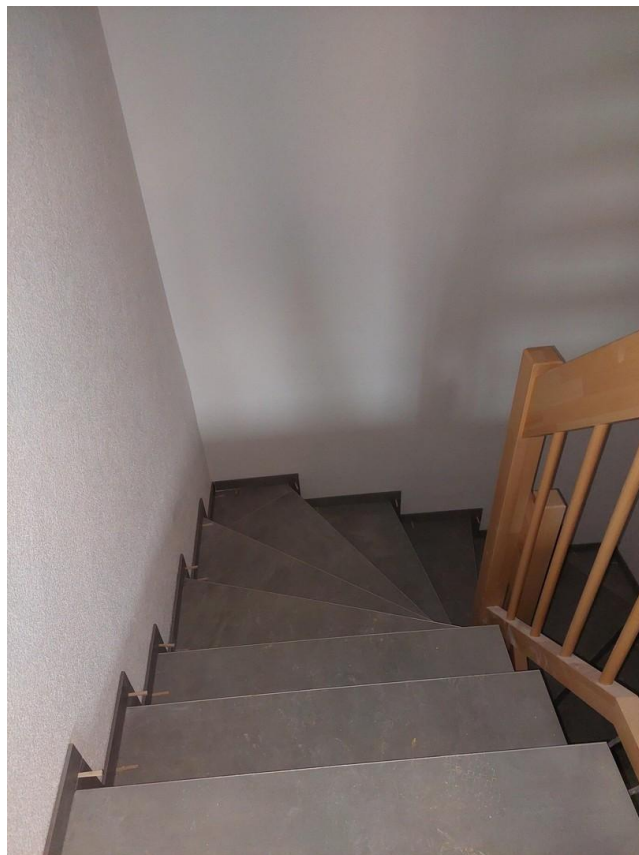
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

OG

