

# Exposé

## Wohnung in Albstadt

**Erstbezug nach Sanierung, zentrale 1.5-Zimmer  
Wohnung, mit Balkon, EBK und TG Stellplatz**



Objekt-Nr. **OM-317576**

### Wohnung

Vermietung: **510 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stefanie Armbruster

Gartenstraße 32  
72458 Albstadt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1995	Mietsicherheit	1.500 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,50	Übernahmetermin	01.11.2024
Wohnfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	57 €	Etage	1. OG
Heizkosten	43 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	60 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug der neu sanierten Wohnung im 1. OG mit neuer EBK und Balkon.

Die gut geschnittene 1.5-Zimmer Wohnung liegt in zentraler Lage in direkter Laufdistanz zur Stadtmitte und zum Bahnhof von Albstadt.

Durch die Sanierung und der neuen Einbauküche entsteht ein positives Wohngefühl und lädt ein, sich ein gemütliches Zuhause nach eigenen Wünschen einzurichten.

Ein kleiner Balkon sowie ein Tiefgaragen-Stellplatz runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist ab 25.10.2024 bezugsfertig.

## Ausstattung

Das gesamte Apartment wurde im September und Oktober 2024 vollständig saniert und zeichnet sich wie folgt aus:

- Neue italienische Einbauküche mit Glaskeramik-Kochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube, Spülmaschine, Kühlschrank und Gefrierfach
- Das Bad ist modern gefliest mit Badewanne, Duschtrennwand, Spiegel sowie neuem Waschbeckenunterschrank
- Neuer Design-Vinylboden in schöner Holzoptik ist im gesamten Apartment vorhanden
- Eine neue Waschmaschine (Marke Bauknecht) ist vorhanden und bereits in der Wohnung installiert
- Die hochwertigen Elektrogeräte sind alle von der Marke Bauknecht; Kühlschrank, Spülmaschine, Waschmaschine
- Für die neue Küche sowie die hochwertigen Elektrogeräte wird ein zusätzlicher monatlicher Mietaufschlag von EUR 70.00 berechnet
- Ein abgetrennter Abstellraum im Keller der Wohnung bietet Stauraum
- Ein Tiefgaragenstellplatz ist vorhanden, wird für monatliche EUR 60.00 vermietet und kann bei Bedarf auch an extern vermietet werden

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung liegt im 1. OG eines Mehrfamilienhauses und ist in ruhiger und zentraler Lage in Albstadt. In direkter Laufdistanz sind sowohl der Bahnhof, die Fachhochschule als auch sämtliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Gebrauch erreichbar. Hierzu zählen Bspw. Grün- und Parkanlagen, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, Fitnessstudio, Arztpraxen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	129,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Neue Einbauküche

# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Dusche



Dusche



Neue Einbauküche

# Exposé - Galerie



Neue Einbauküche



Neue Elektrogeräte

# Exposé - Galerie



Neuer Kühlschrank



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Blick zum Balkon

# Exposé - Galerie



Flur und Eingangsbereich



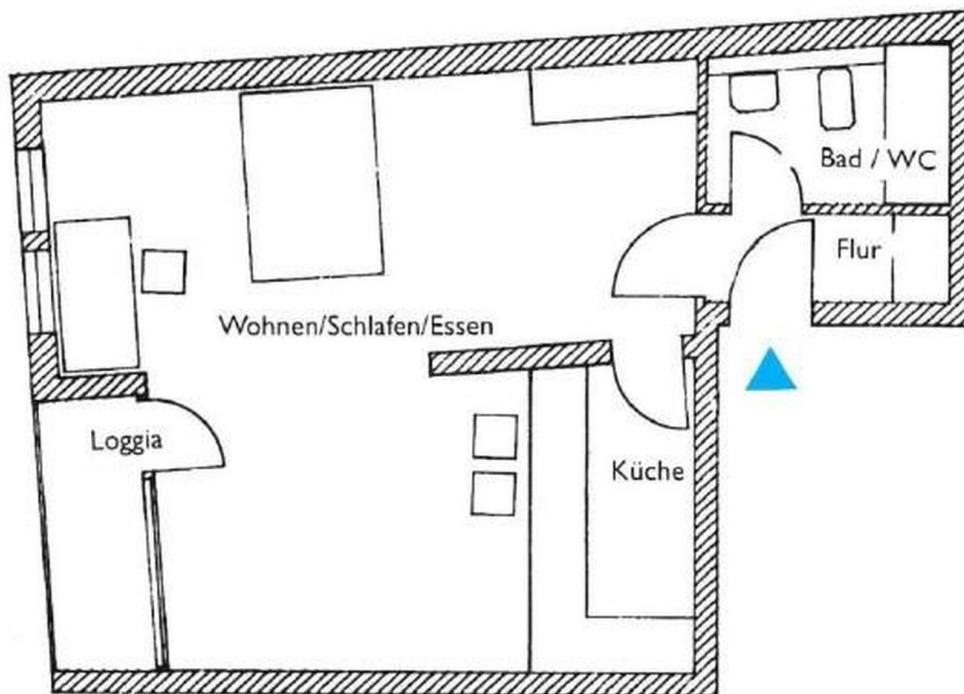
Tiefgaragen Stellplatz

# Exposé - Galerie



Aussenansicht, gepflegtes Haus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss