

# Exposé

## Wohnung in Bad Friedrichshall

### Frisch renovierte 4ZKB Altbau-Wohnung



Objekt-Nr. **OM-318747**

### Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

74177 Bad Friedrichshall  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1995	Mietsicherheit	2.500 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	99,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Nebenkosten	280 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen!

Diese frisch renovierte Altbau-Wohnung liegt im ersten Obergeschoss eines kernsanierten ehemaligen Gasthauses aus dem 18. Jahrhundert. Sie bietet entsprechend Ihren Wünschen jede Menge Platz für eine Familie, viele Hobbies, Homeoffice oder auch für eine Wohngemeinschaft. In drei separaten Zimmern, einem sehr großzügigen Wohn-/Esszimmer, einer Küche, zwei Badezimmern und einem Gäste-WC können Sie sich entfalten. Es wurde ein wunderschöner Vinylboden in Holzoptik mit sehr hochwertiger Trittschalldämmung verlegt und die originalen Türen und Zargen aufwändig aufgearbeitet.

## Ausstattung

Öffentliche Parkplätze sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Duttenberg ist ein nördlich gelegener Stadtteil von Bad Friedrichshall mit ca. 1.100 Einwohnern. Direkt in Weinbergen und Feldern oberhalb des Flusses Jagst gelegen, bietet Duttenberg einen sehr hohen Naherholungswert. Im Ort ist eine Grundschule, ein Kindergarten und ein Waldkindergarten vorhanden.

Namhafte Unternehmen wie die Schwarz-Gruppe, Audi, Südzucker, Bosch und Bechtle sind in naher Umgebung ansässig. Der neue Hauptsitz von LIDL sowie der neue Schwarz-Digits-Campus ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten erreichbar.

Die Autobahnen A6 und A81 sind hervorragend angebunden, der Hauptbahnhof Bad Friedrichshall ist Knotenpunkt der Strecken Stuttgart - Würzburg und Stuttgart - Heidelberg/ Frankfurt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	109,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich/Flur



Schlafzimmer 1 mit Bad



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 mit Bad



Bad 1

# Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 1

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Bad



# Exposé - Galerie



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



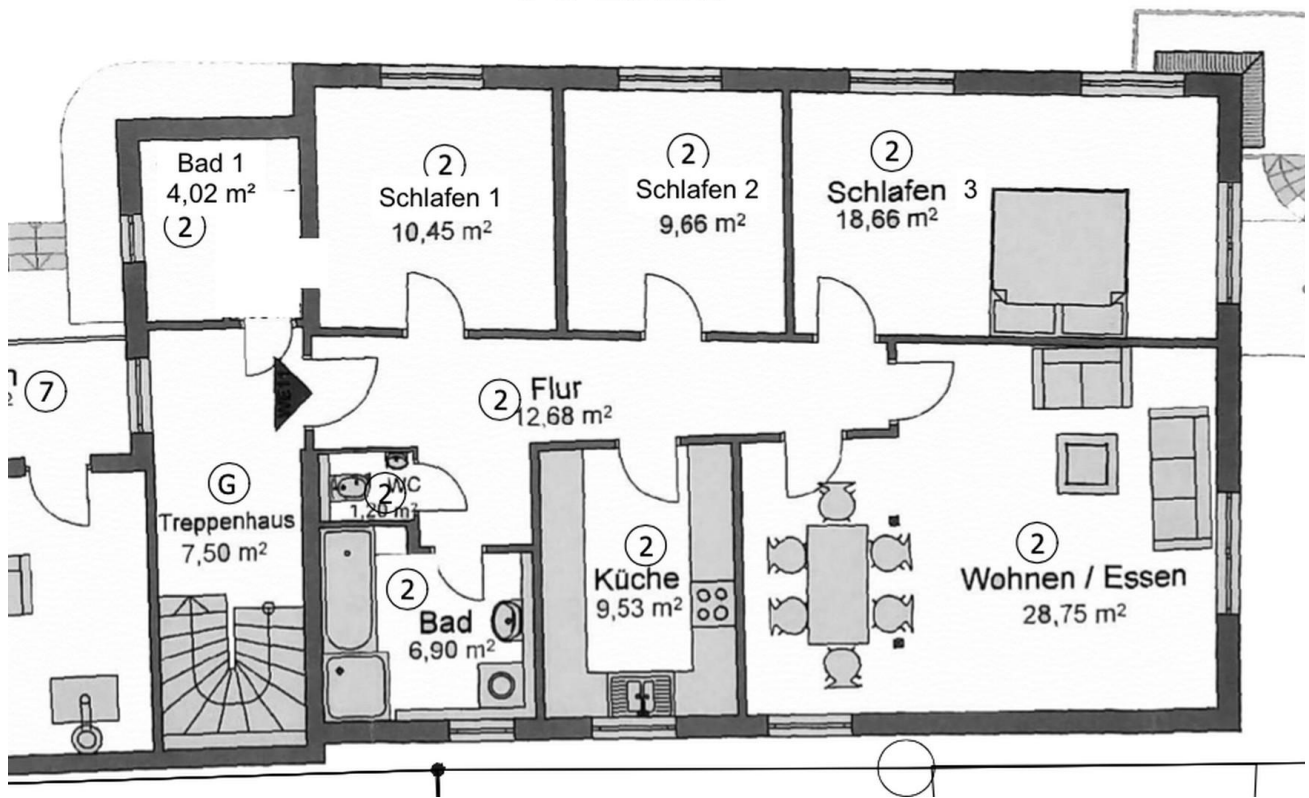
Wohnzimmer



Wohn-/Esszimmer



# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG