

Exposé

Erdgeschosswohnung in Aldingen

Exklusive Terrassenwohnung mit allen Vorzügen eines Einfamilienhauses



Objekt-Nr. **OM-321001**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:
Lars Lambrecht

Königsbergerweg 123
78554 Aldingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahmedatum	01.02.2025
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	114,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	200 €	Carports	1
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	3.450 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese traumhafte Erdgeschosswohnung mit direktem Gartenzugang bietet alles, was das Herz begehrt: Großzügige Räumlichkeiten, eine gemütliche Atmosphäre und zahlreiche Extras, die das Wohnen zu einem Erlebnis machen. Auf rund 114 m² Gesamtfläche (89,2 m² Wohnfläche plus beheiztem Wintergarten) erwartet Sie ein exklusiver Rückzugsort mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einer stilvollen Ausstattung.

- **Wohnfläche:** Insgesamt 89,2 m² reine Wohnfläche plus 19,23 m² beheizter Wintergarten und eine 23 m² große Terrasse (davon 5,78 m² in die Wohnfläche eingerechnet).
- **Schlafzimmer:** Großzügiges Schlafzimmer mit viel Platz und ruhigem Ambiente für Ihre Erholung.
- **Kinderzimmer/Büro:** Ein zusätzliches Zimmer, perfekt geeignet als Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum.
- **Wohn- und Essbereich mit Kamin:** Das große Wohn- und Esszimmer beeindruckt mit einem Kamin, der eine behagliche Atmosphäre schafft und in der kühleren Jahreszeit für Wärme und Gemütlichkeit sorgt – ideal für entspannte Abende zu Hause.
- **Wintergarten:** Der beheizte Wintergarten bietet zu jeder Jahreszeit eine wunderbare Wohnraumerweiterung. Ob als Leseecke, kreativer Arbeitsraum oder als Ort, um den Blick in den Garten zu genießen – der Wintergarten ist ein echter Hingucker.
- **Küche:** Die Küche ist mit einer modernen Küchenzeile ausgestattet, die vom aktuellen Mieter übernommen werden kann. Perfekt für alle, die eine funktionale und gut ausgestattete Küche suchen.
- **Badezimmer:** Stilvoll eingerichtetes Badezimmer mit Dusche. Ein separates WC bietet zusätzlichen Komfort.

Ausstattung

Außenbereich und zusätzliche Extras:

- **Terrasse und Garten:** Die große Terrasse und der eigene Garten bieten viel Raum zum Entspannen und Genießen. Hier können Sie Ihren grünen Daumen entfalten oder einfach die Ruhe in Ihrem eigenen Gartenparadies genießen.
- **Pool:** Der Garten beherbergt einen Pool, der vom derzeitigen Mieter übernommen werden kann – eine exklusive Gelegenheit für Erholung und Badespaß direkt vor Ihrer Haustür.
- **Kellerabteil:** Ein zusätzlicher Kellerraum bietet praktische Lagermöglichkeiten.
- **Waschküche:** Im Keller haben Sie die Möglichkeit die Wäsche zu waschen und zu trocknen.
- **Parkmöglichkeiten:** Zwei Außenstellplätze gehören zur Wohnung und sorgen für kurze Wege und zusätzliche Annehmlichkeiten.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Die Wohnung liegt ruhig und familienfreundlich in Aldingen. Mit Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten sowie einer guten Anbindung ins Stadtzentrum bietet sie ein ideales Umfeld für Familien, Paare und Berufstätige, die die Vorzüge eines zentralen und naturnahen Wohnens kombinieren möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,53 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Kamin



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Terrasse

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer/ Gästezimmer

Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Einfahrt