

Exposé

Dachgeschosswohnung in Lauffen

Helle Dachgeschosswohnung mit neuer Ausstattung



Objekt-Nr. **OM-322478**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **590 € + NK**

Ansprechpartner:
Astrid von Renteln

Schulstr. 12
74348 Lauffen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.01.2025
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	55,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	170 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Carports	1
Mietsicherheit	1.860 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante Dachgeschosswohnung in einem gepflegten 3-Parteienhaus verbindet modernes Wohnen mit gemütlichem Flair.

Highlights der Wohnung:

- Zwei gleich große Zimmer: Ideal für Paare, Singles oder als Homeoffice-Lösung.
- Neue, hochwertige Einbauküche: Stilvoll und funktional, perfekt für kulinarische Genüsse.
- Neue Elektrik: Für sorgenfreien Komfort und zeitgemäße Technik.
- Tageslichtbad: Das Badezimmer überzeugt mit einer Badewanne und natürlichem Lichteinfall.
- Separates WC: Mit natürlichem Lichteinfall.
- Keller: Ein großzügiger Kellerraum gehört zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.
- Carport: Ein privater Carport erspart die Parkplatzsuche und sorgt für Komfort im Alltag.

Besonderheiten:

Keinen Balkon? Kein Problem! Die Dachgeschosslage sorgt für einen hellen und gemütlichen Rückzugsort, bei dem der Blick über die Umgebung entschädigt.

Ausstattung

Neue Einbauküche (Kühlschrank, Herd und Backofen, Spülmaschine)

EBK ist in der Miete inbegriffen. Diese hat dem Eigentümer 12.000 EUR gekostet.

Neue Elektrik

Neuer Küchenboden

Weißes Holz-Isolierglasfenster mit neuem Anstrich

Weißes Holz-Innentüren mit neuem Anstrich

Tageslichtbad Bad mit Duschwanne

Separate, neue Toilette mit Tageslicht

Neue Wohnungstüre in weiß

Kein Balkon!

Einzug ab 01.01.25 möglich

Waschküche vorhanden

Schwäbische Kehrwoche

1-Jahr Mindestmietdauer

Index-MV

In den Nebenkosten sind enthalten: Heizkosten, Wasser, Versicherungen, Grundsteuer, Niederschlagswasser, Rauchwarnmelderwartung, Müllgebühr.

Separat: Strom, Internet, Müllgrundgebühr.

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Keller, Einbauküche

Sonstiges

Wünschenswert von Seiten des Vermieters: Keine Haustiere, Nichtraucher, Max. 2 Personen, Arbeitsvertrag.

Lage

Lauffen am Neckar, idyllisch eingebettet in die sanften Weinberge des Neckartals, ist eine charmante Kleinstadt im Landkreis Heilbronn. Mit rund 12.000 Einwohnern verbindet Lauffen eine hohe Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Die Stadt ist überregional bekannt als Geburtsort des berühmten Dichters Friedrich Hölderlin und begeistert durch eine reizvolle Mischung aus Geschichte, Kultur und Natur. Die historische Altstadt, geprägt von mittelalterlichen Fachwerkhäusern und der imposanten Regiswindiskirche, lädt zum Flanieren und Entdecken ein.

Verkehrsanbindung:

Lauffen bietet eine ideale Verkehrsanbindung. Mit einem Bahnhof, der an die Regionalbahnstrecke Heilbronn-Stuttgart angeschlossen ist, erreichen Sie Heilbronn in nur 15 Minuten und Stuttgart in etwa 40 Minuten. Die Nähe zur Autobahn A81 ermöglicht eine bequeme Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Freizeit und Natur:

Umgeben von Weinbergen, Rad- und Wanderwegen sowie dem idyllischen Neckarufer ist Lauffen ein Paradies für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Ob Sie die Neckarinsel erkunden, eine Weinprobe bei einem der vielen Winzer genießen oder auf dem Neckartalradweg unterwegs sind – hier wird es nie langweilig.

Infrastruktur und Versorgung:

Lauffen verfügt über eine exzellente Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztlicher Versorgung. Die Stadt vereint das Beste aus städtischem Komfort und ländlichem Charme.

Lauffen am Neckar – ein Ort, der mit seiner Lebensqualität, Natur und Nähe zu urbanen Zentren überzeugt. Hier lässt es sich entspannt leben und arbeiten!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	264,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja

Exposé - Galerie



Neue Einbauküche

Exposé - Galerie



Gepflegtes Haus



Dachgeschosswohnung

Exposé - Galerie

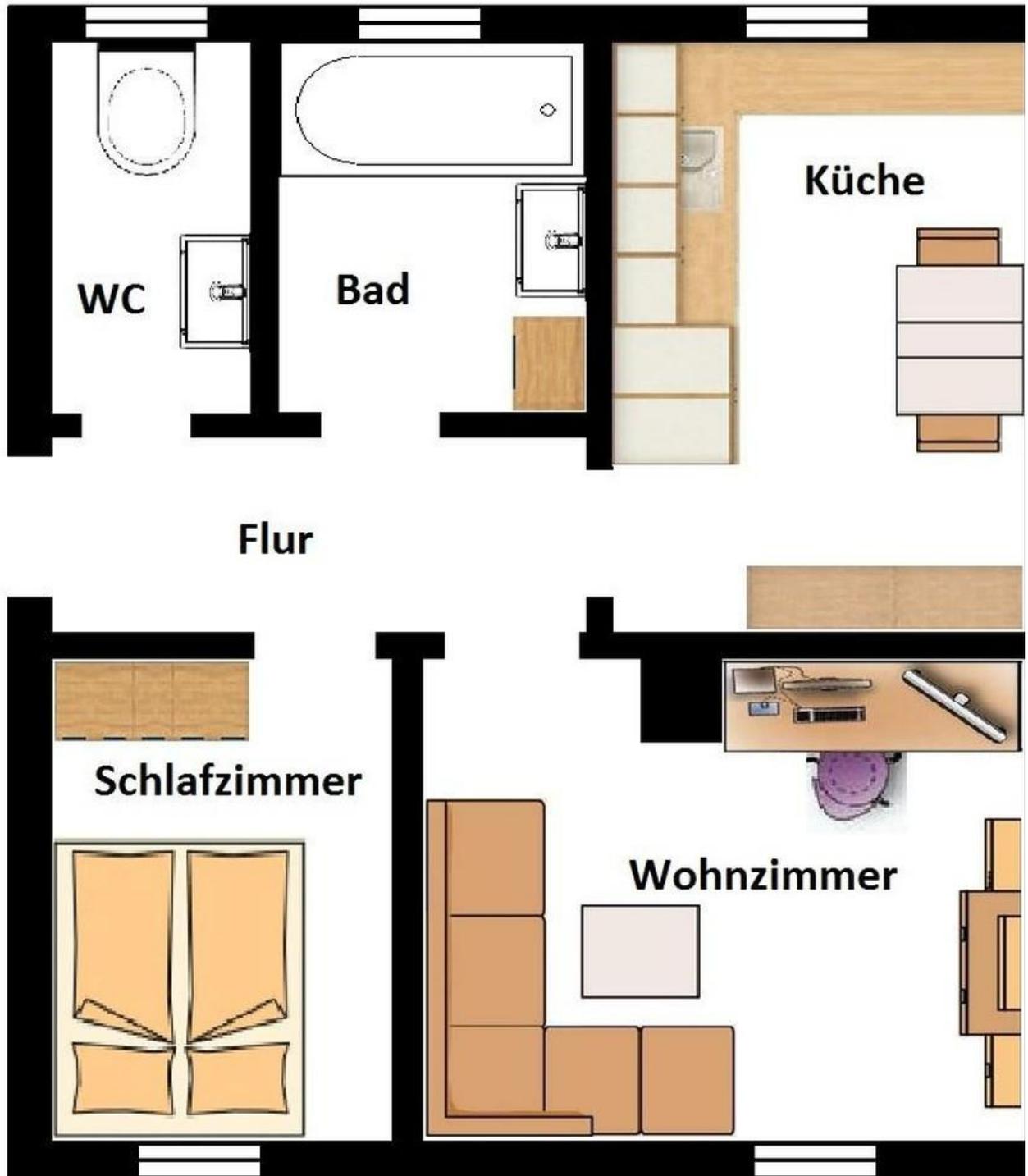


Praktischer Flur



Herd, Backofen, Spülmaschine

Exposé - Grundrisse



Grundriss