

# Exposé

## Maisonette in Bad Friedrichshall

### Lichtdurchflutete 3-Zimmer Wohnung mit 2 Bädern in bevorzugter Lage



Objekt-Nr. OM-323502

### Maisonette

Vermietung: **1.050 € + NK**

Lange Straße 38  
74177 Bad Friedrichshall  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1997	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	81,46 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	136 €	Etage	2. OG
Heizkosten	132 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	268 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	80 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese sehr gut geschnittene 3-Zimmer Wohnung (+ Ankleidezimmer) mit rund 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 110 m<sup>2</sup> Bodenfläche erstreckt sich über die beiden obersten Etagen eines im Jahre 1997 erstellten 6-Familienhauses.

## Ausstattung

Die Wohnung unterteilt sich in drei großzügige Zimmer, die sich ideal als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Dazu gibt es noch ein weiteres, kleineres (viertes) Zimmer, das z.B. als Ankleidezimmer genutzt werden kann. Zudem verfügt die Wohnung über zwei schöne Badezimmer und ein Gäste-WC, eine moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten und viel Stauraum und einen gemütlicher Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Große Fensterfronten sorgen für helle und freundliche Räume. Sowohl in den Wohnräumen, als auch in den Bädern wurden nur hochwertige Materialien verwendet, die den hohen Qualitätsanspruch unterstreichen.

Ein Kellerraum sowie eine Einzelgarage mit elektrischem Sektionaltor gehören ebenfalls zur Wohnung. Ein Hausmeisterservice ist auch vorhanden.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

\*\*\*HIGHLIGHTS / QUICKFACTS \*\*\*

- gepflegtes 6-Familienhaus in bevorzugter Lage
- 3 Zimmer (+ Ankleidezimmer)
- ca. 82 qm Wohnfläche, ca. 110 qm Bodenfläche
- 2 voll ausgestattete Bäder + Gäste-WC
- moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- großzügiger Balkon mit tollem Ausblick
- untere Etage: Wohn-/Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Bad (mit Dusche+Badewanne), Gäste-WC, Diele, Balkon
- obere Etage: Dachzimmer (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office), Bad (mit Dusche)

Nettokaltmiete: 1.050,00 €

zzgl. Garage: 80,00 €

zzgl. NK-Vorauszahlung insgesamt: 268,00 €

Gesamtmiete: 1.398,00 €

Bitte teilen Sie bei Ihrer Anfrage folgende Informationen mit:

- gewünschter / frühestmöglicher Einzugstermin
- Personenanzahl
- Berufstätigkeit

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft in Bad Friedrichshall Kochendorf, nur wenige Gehminuten vom Schwarz Campus entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Dachzimmer (1)

# Exposé - Galerie



Küche (1)



Bad 2. OG (1)

# Exposé - Galerie



Bad DG (1)



Wohn-/ Essbereich (1)

# Exposé - Galerie



Balkon (1)



Küche (2)

# Exposé - Galerie



Küche (3)



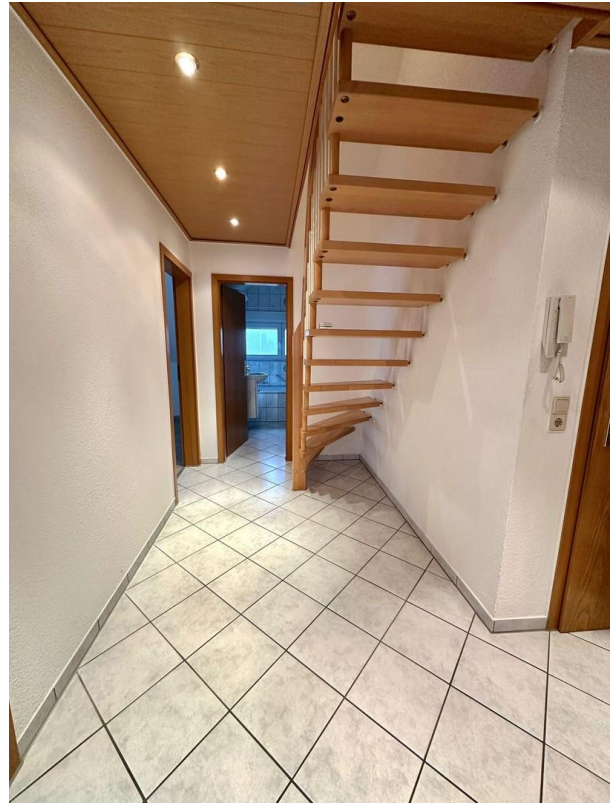
Wohn-/ Essbereich (2)



# Exposé - Galerie



Bad 2. OG (2)



Diele



Balkon 2

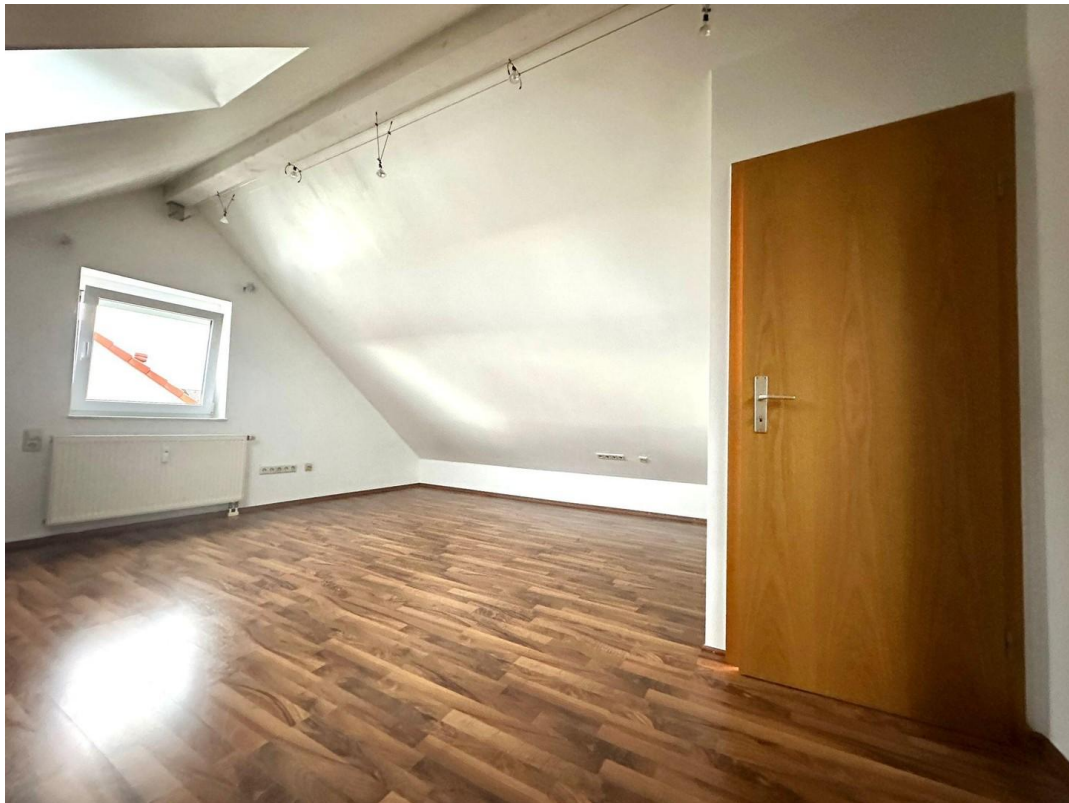
# Exposé - Galerie



Bad DG (2)



Bad DG (3)



Dachzimmer (2)

# Exposé - Galerie



Dachzimmer (3)



Hausansicht (Vorderseite)

# Exposé - Galerie

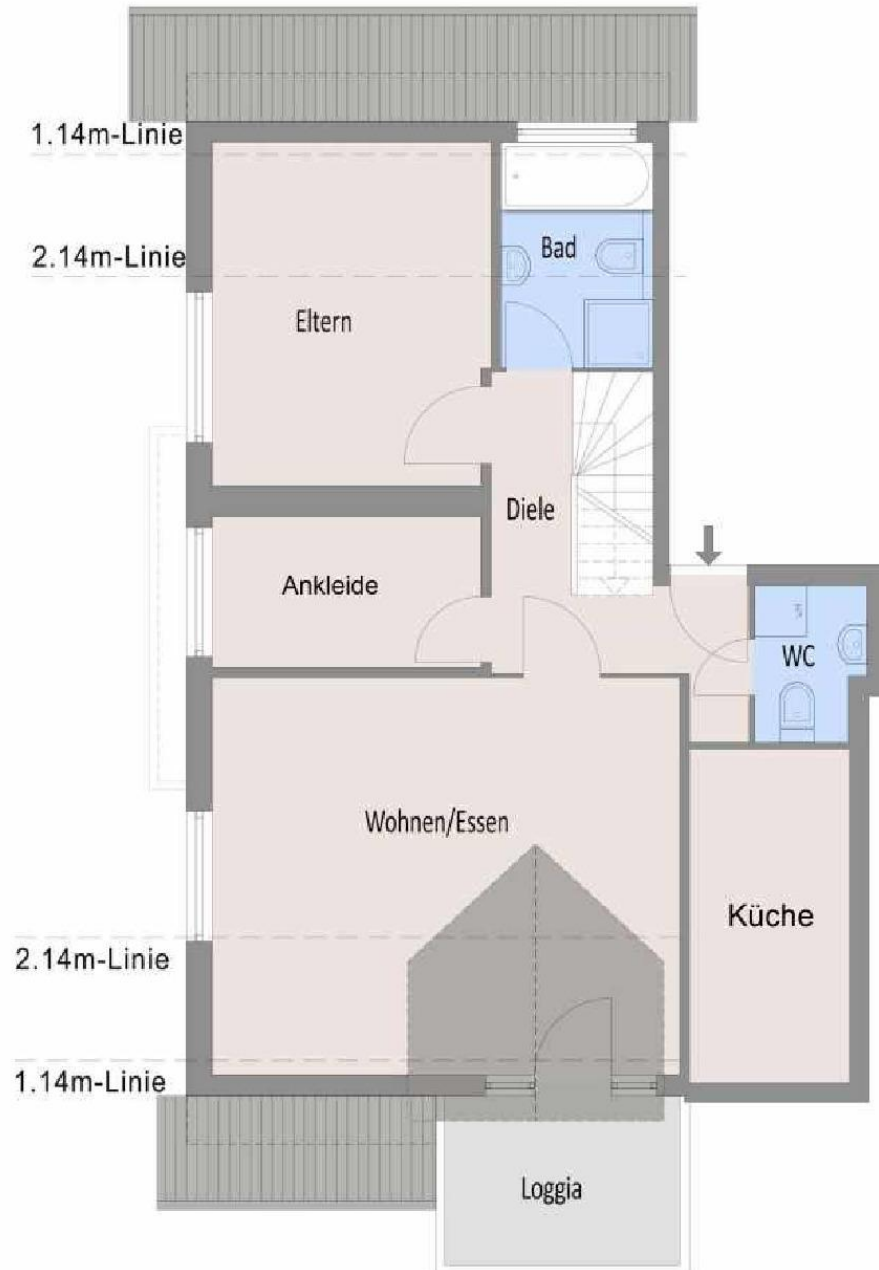


Hausansicht (Rückseite)

# Exposé - Grundrisse

## Obergeschoss

nicht maßstabsgetreu



# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoss

nicht maßstabsgetreu

