

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Heidenheim

**Erstbezug, KfW 40, 3 Zimmer Wohnung mit EBK im EG,  
Terrasse und Garten in traumhafter Lage**



Objekt-Nr. **OM-323926**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:  
Manuela Stelzenmüller  
Mobil: 0171 5895187

Oberer Erbisberg 41  
89522 Heidenheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.01.2025
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	250 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.450 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem brandneuen Zuhause - hier wartet der Erstbezug auf Sie! Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 86m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint stilvolles Design und höchsten Wohnkomfort.

Im Erdgeschoss eines Neubaus gelegen, bietet sie eine lichtdurchflutete und großzügige Atmosphäre - ideal für alle, die sich ein neues Zuhause wünschen.

Schon beim Eintreten fällt der Blick auf das helle Licht am Ende des Flurs, das Sie direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich führt. Hier wird modernes Wohnen zum Genuss. Der elegante Boden in Holzoptik und die bodentiefen Fenster schaffen eine einladende Atmosphäre. Die hochwertige weiße Einbauküche mit anthrazitfarbener Arbeitsplatte ist bereits vollständig ausgestattet (Kühlschrank, Herd- und Backofen) und bietet dank Ober- und Unterschränken reichlich Stauraum. Das Kochen kann hier direkt beginnen.

Vom Wohnbereich aus betreten Sie die geräumige Terrasse mit einem kleinen Garten, der viel Platz für Erholung und eigene Gestaltungsideen bietet.

Genießen Sie hier die frische Luft und den schönen Ausblick auf die Stadt und das Schloss Heidenheim - der perfekte Rückzugsort mitten im Alltag.

Die beiden Schlafzimmer bieten Flexibilität in der Nutzung. Das Hauptschlafzimmer eignet sich ideal für entspannte Nächte, während das zweite Zimmer je nach Bedarf als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann. Beide Räume sind lichtdurchflutet und strahlen dank des modernen Designs viel Gemütlichkeit aus.

Das Badezimmer ist ein echtes Highlight: Top modern gestaltet, mit einer großzügigen Walk-In Dusche, WC, Waschbecken ausgestattet - hier können Sie nach einem langen Tag wunderbar entspannen.

Für zusätzlichen Stauraum sorgen ein Abstellraum in der Wohnung und ein eigenes Kellerabteil. Außerdem bietet ein Tiefgaragen- und Außenstellplatz einen sicheren Platz für Ihr Auto und der Aufzug bringt Sie bequem bis vor Ihre Wohnungstür.

Sie möchten das Objekt besichtigen?

Dann senden Sie uns gerne eine Nachricht mit der Mieterselbstauskunft und Schufa-Auskunft über das entsprechende Kontaktformular.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

E-Mail: [info@stuckateur-wiedemann.de](mailto:info@stuckateur-wiedemann.de)

Handynummer: 0171-5895187

## Ausstattung

- + Bodentiefe Fenster
- + Lichtdurchfluteter Wohnbereich
- + Großzügige Terrasse
- + Stilvolle Einbauküche (85 zzgl. zur Kaltmiete)
- + Modernes Badezimmer mit Walk-In Dusche
- + Abstellraum
- + Tiefgaragen- und Außenstellplatz (50€ zzgl. zur Kaltmiete)
- + Be- und Entlüftungsanlage

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

**Lage**

Die Immobilie liegt in Heidenheim im Stadtteil Mergelstetten mit ca. 7.000 Einwohnern.

Einerseits hat sich der Stadtteil seinen dörflichen Charakter mit Dorfplatz und vielen idyllischen Stellen entlang der Brenz bewahrt.

Andererseits genießt Mergelstetten die Nähe zur modernen Industriestadt Heidenheim. Große Anziehungskraft bieten traditionsreiche Geschäfte und die Fußgängerzone in Heidenheim.

Shopperlebnis und gastronomische Vielfalt ist hier garantiert.

Für Unternehmungen lässt sich die aktive Kernstadt Heidenheim in kurzen Anfahrtswegen mit dem Bus erreichen, Kultur- und Sportveranstaltungen aller Art sind auf dem benachbarten Schlossberg vielfältig geboten.

Unser Projekt „Aussicht vom Erbisberg“ liegt am Sonnenhang mit nahezu unverbaubarer „Aussicht vom Erbisberg“ über große Teile des Stadtteils Mergelstetten.

Stadtnah und doch ruhig im Grünen bietet Mergelstetten darüber hinaus die Nähe zu den größeren Firmen in Heidenheim, welche vielfältige Arbeitsplätze anbieten. Nicht nur die Firmen Hartmann, Voith und Schwenk sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Verkehrsgünstig ist die Anbindung an Bundesstraßen sowie an das Fernstraßennetz der Autobahn A7 (Würzburg-Ulm). Darüber hinaus ermöglicht die Lage an der Zugstrecke Aalen-Ulm Anschluss an das überregionale Schienennetz.

Für Erholungssuchende bietet die Lage im unmittelbaren Umfeld Wald und Wacholderheiden. Dies prägt die landschaftlich schöne Gegend und garantiert Freizeitvergnügungen bei Wanderungen, Biketouren oder auch Spaziergängen.

Unser Angebot „Aussicht vom Erbisberg“ ist attraktiv für Bewohner aller Altersgruppen. Dies ermöglicht Wohnen in guter Nachbarschaft, ein Miteinander ohne Zwang und Verpflichtung.

Ihrer freien Entfaltung sind nahezu keine Grenzen gesetzt. Dies wird dem treffenden Slogan gerecht...

„Heidenheim - Wir lieben's aktiv“

**Infrastruktur:**

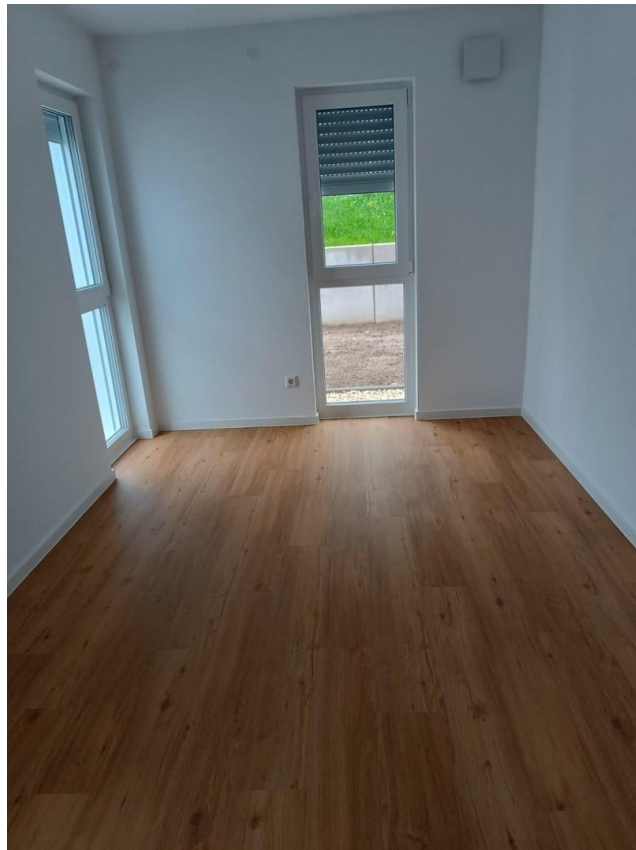
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



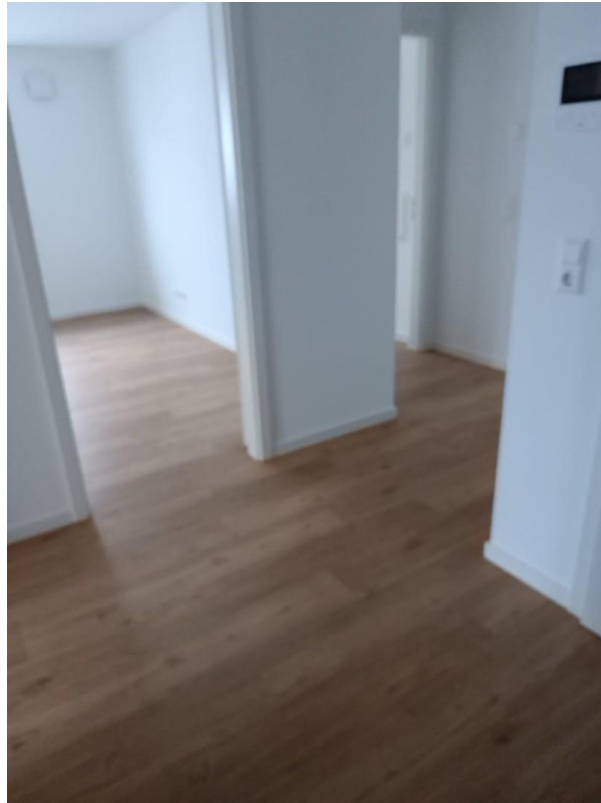
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

