

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bad Friedrichshall-Duttenberg Stilvoll und gut geschnitten: Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse und Galerie



Objekt-Nr. **OM-325725**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **950 € + NK**

74177 Bad Friedrichshall-Duttenberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1995	Mietsicherheit	2.850 €
Zimmer	3,50	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	78,75 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.02.2025
Nutzfläche	110,93 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Öl	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	50 €	Badezimmer	1
Heizkosten	120 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	170 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Dachgeschosswohnung liegt im 2. Obergeschoss eines kernsanierten ehemaligen Gasthauses aus dem 18. Jahrhundert.

Familienfreundliches Wohnumfeld: Ruhige Wohnanlage mit langjähriger Nachbarschaft in gepflegtem Ambiente.

Moderne Ausstattung: Laminatböden in Wohn- und Schlafräumen, geflieste Küche und Bäder, Vollbad mit ebenerdiger Dusche sowie ein zusätzliches Gäste-WC.

Charmante Details: Ein ausgebauter Spitzboden mit Galerie bietet zusätzlichen Platz, ideal für Stauraum oder eine gemütliche Spielecke.

Sonnige Dachterrasse: Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrer privaten Dachterrasse.

Ein früherer Einzugstermin ist in Abstimmung mit den Vormietern möglich.

## Ausstattung

Dachterrasse/ Balkon, modernes Bad, Gäste-WC, 2 separate Abstellzimmer, Galerie.

Lassen Sie sich diese einzigartige Dachgeschosswohnung nicht entgehen! Ideal für Paare und kleine Familien, die das besondere Ambiente eines sanierten Altbaus in einer modernen Stadtlage suchen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Bad Friedrichshall gehört zur wirtschaftsstarken Region Heilbronn und besticht durch eine hervorragende Infrastruktur.

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

## Exposé - Galerie



Wohn- / Essbereich

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche und Badewanne



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Dusche



Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Gäste WC



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

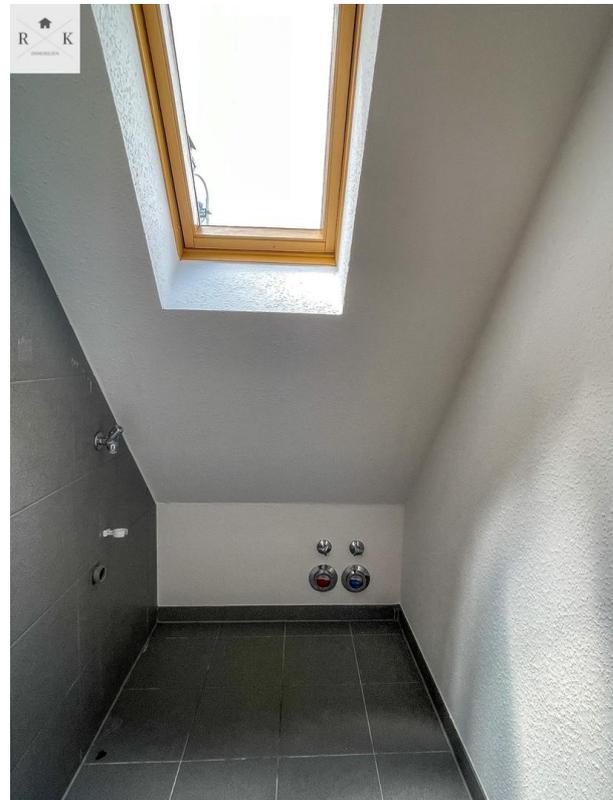
# Exposé - Galerie



Dachterasse



Dachterasse



Abstellraum für Waschmaschine

# Exposé - Galerie



Galerie und Abstellraum

# Exposé - Grundrisse

