



74821 Mosbach

**NEUBAU - Modernes Wohnen mit Komfort - 2,5 Zimmer
DG-Wohnung mit Dachterrasse und Kfz-Stellplatz**



900 €

Kaltmiete

65,71 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Wüstenrot Immobilien / Thomas Sinn & Kollegen

Michael Schmidt

Tel.: 004971312669915

michael.schmidt@wuestenrot-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65,71 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	31.03.2036
Baujahr (Haus)	2025
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	19.20

Preise & Kosten

Kaltmiete	900 €
Warmmiete	1.060 €
Nebenkosten	120 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	120 €
Gesamtbelastung brutto	1.060 €
Kautionszeit	3 Monatsmieten

Zustand

Baujahr	2025
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Elektro ✓

Stellplatzart

Carport ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- zusätzlich Handtuchheizkörper im Bad
- dezentrale Lüftungen
- Einbauküche
- Sehr hochwertiger Vinyl Fußboden in Holzoptik
- Sanitär gefliest
- Rauputz weiß
- Dachterrasse
- Carport Stellplatz
- Abschließbarer Kellerraum im Untergeschoss
- Aufzug



Beschreibung

Diese moderne und hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 65 m² Wohnfläche befindet sich im Dachgeschoss (4. Obergeschoss) eines neu errichteten Vierfamilienhauses. Das Gebäude befindet sich aktuell in der Fertigstellung und ist ab dem 01.05. bezugsfrei.

Die Wohnung überzeugt durch eine gehobene Ausstattung und eine sorgfältige Auswahl hochwertiger Materialien. Für ein zeitgemäßes und energieeffizientes Wohnen sorgt eine moderne Wärmepumpenheizung.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie direkt in den hellen und offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen eine angenehme Wohnatmosphäre bietet.

Von hier aus haben Sie Zugang zur großzügigen Dachterrasse, die mit einem schönen Blick ins Grüne überzeugt und zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft.

Die hochwertige Einbauküche ist bereits integriert und wird Ihnen zur unentgeltlichen Nutzung (Leihe) zur Verfügung gestellt.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank.

Direkt angrenzend befindet sich das moderne Tageslichtbad, das durch seine hochwertige Ausstattung und klare Gestaltung überzeugt.

Kellerraum im Erdgeschoss
Carportstellplatz für Ihr Fahrzeug

Mietkonditionen
Kaltmiete: 900,00 €
Nebenkostenvorauszahlung: 120,00 €
Carportstellplatz: 40,00 €
Kautions: 3 Monatskaltmieten

Mietvertrag
Seitens des Vermieters wird ein langfristiges Mietverhältnis angestrebt. Die vertraglich vereinbarte Mindestmietdauer beträgt 3 Jahre.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine attraktive Dachterrasse legen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Mosbach, eingebettet in ein gewachsenes Wohngebiet mit weiteren Mehr- und Einfamilienhäusern.

Infrastruktur & Nahversorgung

Mosbach verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien sowie Ärzte, Apotheken und Banken sind in wenigen Minuten erreichbar. Die historische Innenstadt von Mosbach mit ihrem vielfältigen Einzelhandel, Cafés und Restaurants lädt zum Verweilen ein und bietet eine hohe Aufenthaltsqualität.

Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind im Stadtgebiet vorhanden und gut



erreichbar, was den Standort besonders für Familien attraktiv macht.

Verkehrsanbindung

Anschluss an die Bundesstraßen B27 und B292
Gute Erreichbarkeit der Städte Heilbronn und Neckarsulm
Bahnhof Mosbach mit Anbindung an das regionale Bahnnetz (Richtung Heidelberg und Heilbronn)
Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) in der näheren Umgebung

Pendler profitieren von soliden Verbindungen in die umliegenden Wirtschaftszentren der Region.

Freizeit & Umgebung

Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zur Natur: Wälder, Wiesen und zahlreiche Spazier- und Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die reizvolle Landschaft des Neckar-Odenwald-Kreises bietet vielfältige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung. Sportvereine und Freizeitangebote vor Ort ergänzen das Angebot.

Sonstige Angaben

Allgemeines:

Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf uns erteilten Informationen. Wir bemühen uns, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten und weiterzuleiten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

WICHTIG:

Bitte senden Sie uns eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten über unsere Internetseite oder über das Immobilienportal. Danach erhalten Sie von uns eine E-Mail mit Exposé und Selbstauskunftsbogen. Nachdem Sie uns die Selbstauskunft und Anlagen zurückgesendet haben, vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Bitte folgende Unterlagen einreichen:

- Selbstauskunft (Formular erhalten Sie von uns)
- selbst angeforderte Schufa-Auskunft (www.schufa.de)
- 3 aktuelle Verdienstbescheinigungen
- Ausweiskopie

Zur Schlüsselübergabe bitten wir Sie, die Kautions sowie die erste Monatsmiete auf das Konto des Vermieters einzuzahlen.

Ihr Ansprechpartner:

Michael Schmidt
Immobilienbezirksleiter im Team
Immobilienwirt (DIA)
Immobilienmakler (IHK)
Kaufmann (IHK)

Lohtorstraße 13
74072 Heilbronn

E-Mail: Michael.Schmidt@wuestenrot-sinn.de
Homepage: www.thomas-sinn-immobilien.de
www.wuestenrot-immobilien.de/thomas.sinn







