



74821 Mosbach

NEUBAU - Modernes Wohnen mit Komfort - 4,5 Zimmer OG-Wohnung mit Loggia und Kfz-Stellplätzen



1.300 €

Kaltmiete

118,13 m²

Wohnfläche

4

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Wüstenrot Immobilien / Thomas Sinn & Kollegen

Michael Schmidt

Tel.: 004971312669915

michael.schmidt@wuestenrot-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	118,13 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

Energieausweis

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

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.300 €
Warmmiete	1.500 €
Nebenkosten	200 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	200 €
Gesamtbelastung brutto	1.500 €
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
- Überdachter Balkon/Loggia
- Carport Stellplatz
- Optional nach Verfügbarkeit: 1 Garagenstellplatz
- Abschließbarer Kellerraum im Untergeschoss
- Aufzug



Beschreibung

Diese moderne und hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 118 m² Wohnfläche befindet sich im 3. 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, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine sorgfältige Auswahl hochwertiger Materialien. Beheizt wird die Immobilie effizient und zukunftsorientiert über eine moderne Wärmepumpenheizung.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher und zentral gelegener Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind.

Zur linken Seite befindet sich ein gut geschnittenes Kinderzimmer. Rechter Hand liegt das moderne Badezimmer, das zugleich als Durchgang zum ruhig gelegenen Schlafzimmer dient.

Im weiteren Verlauf der Wohnung befinden sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss, ein separates Gäste-WC sowie ein zusätzliches Zimmer, das sich ideal als Büro, Gäste- oder weiteres Kinderzimmer nutzen lässt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Von hier aus gelangen Sie auf die attraktive Loggia mit Blick ins Grüne, die zusätzlichen Wohnkomfort bietet und zum Entspannen einlädt.

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

Kellerraum im Erdgeschoss
Zwei Stellplätze (Carport und nach Verfügbarkeit eine Garage)

Mietkonditionen
Kaltmiete: 1.300,00 €
Nebenkostenvorauszahlung: 200,00 €
Carportstellplätze: 2 × 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 Familien oder Paare mit Platzbedarf, die Wert auf modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine ruhige Wohnlage 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 Kaution 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











