



## 71296 Heimsheim

Charmante 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage – ideal für 1–2 Personen



**690 €**

Kaltmiete

**50,78 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schürrer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG**

Filiale Pforzheim Wohnen

Tel.: 00497231980900

[info@schuerrerr-fleischer.de](mailto:info@schuerrerr-fleischer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	50,78 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Wohneinheiten	4

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	08.07.2035
Baujahr (Haus)	1901
Endenergiebedarf	92.20
Primär-Energieträger	ELEKTRO
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaltmiete	690 €
Warmmiete	740 €
Nebenkosten	50 €
Betriebskosten netto	50 €
Gesamtbelastung brutto	740 €
Mietpreis / qm	13,59 €
Kaution	2.070 €

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

### Zustand

Baujahr	1901
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Befueuerung

Elektro ✓

### Dachform

Satteldach ✓

### Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines historischen Mehrfamilienhauses, das 1901 erbaut und im Jahr 1980, 2022 bis 2023 umfassend modernisiert wurde. Die Wohnung wurde in den letzten Jahren ebenfalls fortlaufend renoviert und bietet heute ein wohnliches Ambiente mit modernen Ausstattungsdetails – ideal für Singles oder Paare, die zentrumsnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

Auf ca. 50,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich ein großzügiges Wohnzimmer, ein separates Schlafzimmer, eine abgeschlossene Küche sowie ein modernes Tageslichtbad. Die Wohnung ist mit neuen, pflegeleichten Laminatböden ausgestattet und überzeugt durch eine helle, freundliche Atmosphäre. Die Wände sind in zeitlosem Rauputz gehalten und schaffen eine wohnliche Umgebung mit Charakter.

Die Fenster wurden vollständig durch moderne, dreifach verglaste Modelle ersetzt – drei davon bereits im Jahr 2010 (2-fach verglast), die übrigen im Anschluss. Dies sorgt für eine gute Wärmedämmung und Schallschutz. Geheizt wird mit effizienten Infrarotheizungen, die eine angenehme Strahlungswärme erzeugen. Warmwasser wird über einen 80 l Standbeuler bereitgestellt.

Das Badezimmer wurde vollständig erneuert und ist mit einer begehbaren Dusche ausgestattet – modern, funktional und geschmackvoll gestaltet. Die Küche ist separat vom Wohnraum gelegen und bietet ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung. Ein angrenzender Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Bitte beachten Sie, dass keine Einbauküche vorhanden ist – Sie haben hier die Möglichkeit, Ihre Küche ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen einzurichten inkl. eines elektrischen Durchlauferhitzer.

Die Wohnung liegt in einer kleinen, ruhigen Seitenstraße mit wenig Verkehr. Die zentrale Lage ermöglicht es Ihnen, sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Bäckereien, Cafés und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß zu erreichen. Die Wohnlage verbindet damit auf ideale Weise Ruhe und städtische Nähe.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 690 €, zuzüglich Nebenkosten. Vermietet wird mit einem Staffelmietvertrag: ab dem zweiten Mietjahr erhöht sich die Kaltmiete jährlich um 40 €.

Ein attraktives Zuhause für 1–2 Personen, die modernes Wohnen in einem historischen Umfeld schätzen!

## Lage

gute Wohnlage

## Sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr



(Nicht an Feiertagen)











