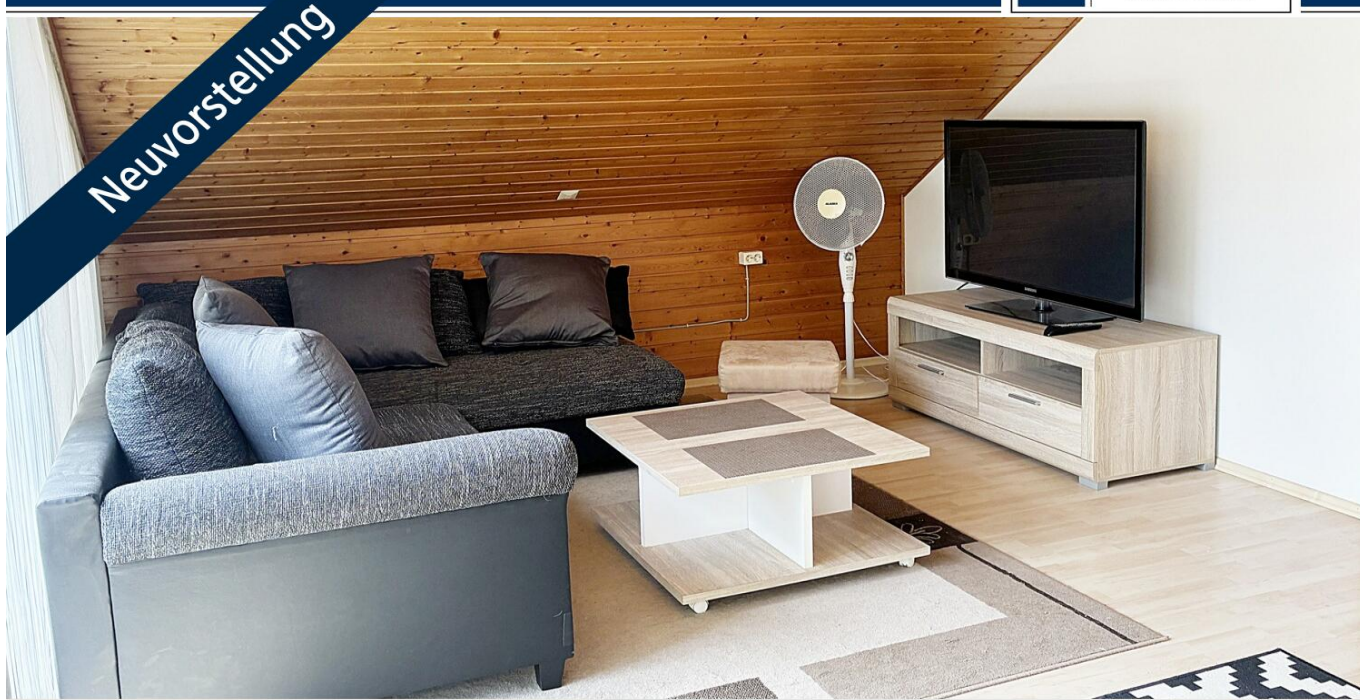


Bad Urach

Vollmöblierte 2,5 Zimmer-Wohnung in Bestlage

Objektnummer: 26349075

Neuvorstellung



www.von-poll.com

MIETPREIS: 800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m² • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26349075 - 72574 Bad Urach

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26349075 - 72574 Bad Urach

Auf einen Blick

Objektnummer	26349075
Wohnfläche	ca. 65 m²
Etage	2
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1984

Mietpreis	800 EUR
Nebenkosten	100 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Modernisierung / Sanierung	2011
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26349075 - 72574 Bad Urach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	148.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.08.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26349075 - 72574 Bad Urach

Die Immobilie



Objektnummer: 26349075 - 72574 Bad Urach

Die Immobilie



Objektnummer: 26349075 - 72574 Bad Urach

Die Immobilie



Objektnummer: 26349075 - 72574 Bad Urach

Die Immobilie



Objektnummer: 26349075 - 72574 Bad Urach

Die Immobilie



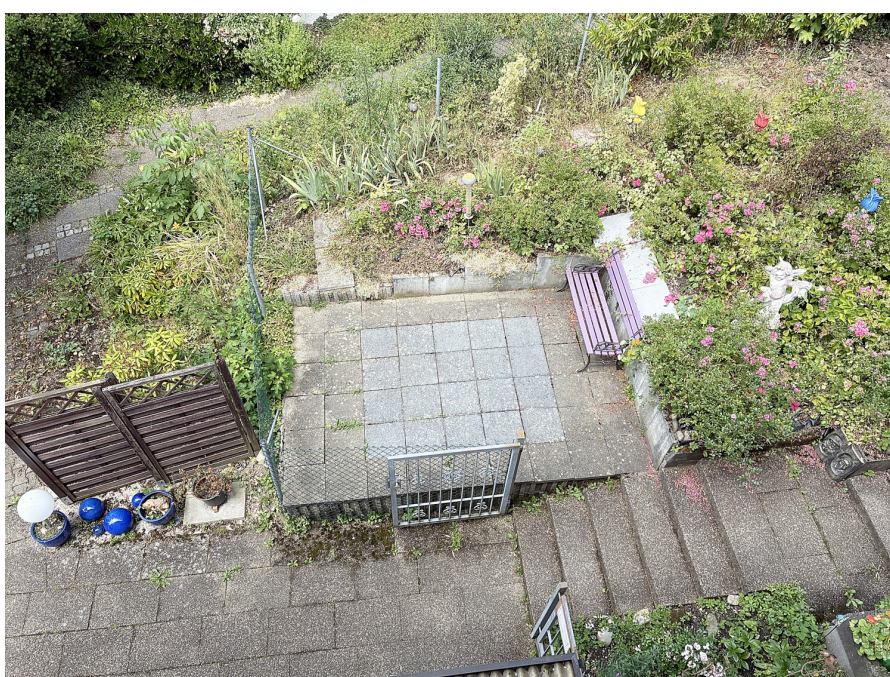
Objektnummer: 26349075 - 72574 Bad Urach

Die Immobilie



Objektnummer: 26349075 - 72574 Bad Urach

Die Immobilie



Objektnummer: 26349075 - 72574 Bad Urach

Die Immobilie



Objektnummer: 26349075 - 72574 Bad Urach

Ein erster Eindruck

Diese modernisierte und vollständig möblierte 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Das Herzstück der Wohnung ist der Wohn- und Essbereich mit einer komplett verglasten Giebelseite, die für ein außergewöhnlich helles Wohnambiente sorgt und einen herrlichen Ausblick bietet. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche inklusive sämtlicher Elektrogeräte sowie vollständigem Hausrat ausgestattet.

Das Tageslichtbad wurde im Zuge der umfassenden Modernisierung im Jahr 2011 erneuert. Es ist deckenhoch gefliest und verfügt über eine Dusche, WC, Waschbecken sowie eine Waschmaschine. Sowohl die Küche als auch das Badezimmer profitieren von großzügigen Atelierfenstern, die sich über die gesamte Dachfläche erstrecken und für viel Tageslicht sorgen.

Neben dem geräumigen Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur individuellen Nutzung, beispielsweise als Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer, zur Verfügung. Die Dachschrägen bieten zusätzlichen Stauraum und schaffen eine optimale Nutzung der Wohnfläche.

Im Rahmen der Modernisierung wurden unter anderem das Badezimmer vollständig erneuert, neue Nachtspeicheröfen installiert sowie teilweise moderne, weiße Kunststofffenster eingebaut. Im Wohn- und Schlafrum sowie im Flur wurde Laminatboden verlegt, während Küche und Bad mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet sind.

Ein besonderes Highlight ist die zur Wohnung gehörende Gartenterrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt und den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Wochenendpendler und ist ab sofort bezugsfrei. Sie kann nach Absprache auf Zeit gemietet werden, aber mindestens für 1 Jahr.

Objektnummer: 26349075 - 72574 Bad Urach

Ausstattung und Details

- großer, heller Wohn-/Essbereich mit verglaster Giebelseite inkl. moderner Sitzgruppe, Couchtisch, Fernsehtisch mit TV-Gerät, Esstisch mit 3 Stühlen, Teppich, Kommode
- separate Küche mit Einbauküche (inklusive aller Elektrogeräte und Hausstand)
- Schlafrum mit Doppelbett (1,80m x 2m), 2 Nachttische, Kommode, weißer Kleiderschrank
- kleinerer Raum mit Schreibtisch, Kommode, Tisch
- TL-Bad deckenhoch gefliest, Dusche, Waschbecken, WC, Waschmaschine
- Laminatboden (Diele, sowie Wohn- und Schlafbereich)
- Fliesen (Küche und Bad)
- Küche und Bad Atelierfenster über die gesamte Dachfläche
- Stauraum in den Dachschrägen vorhanden
- Terrasse im Garten

Objektnummer: 26349075 - 72574 Bad Urach

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einer verkehrsberuhigten 30-km/h-Zone in unmittelbarer Nähe des Kurgebiets von Bad Urach. Apotheken, Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuß erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den Stadtbus, sowie die Ermstal Bahn gewährleistet,

Bad Urach liegt idyllisch am Fuße der Schwäbischen Alb und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Das Hallenbad mit den Alb Thermen sowie ein modernes Fitnesscenter laden zu Sport und Entspannung ein. Als staatlich anerkanntes Heilbad und Luftkurort überzeugt die Stadt zudem mit einer hohen Lebensqualität.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind die regionalen Zentren schnell erreichbar: Metzingen (ca. 10 km), Reutlingen (ca. 13 km), der Flughafen Stuttgart sowie die Neue Messe Stuttgart (jeweils ca. 35 km) und die Stuttgarter Innenstadt (ca. 45 km).

Objektnummer: 26349075 - 72574 Bad Urach

Weitere Informationen

- In den NK sind sämtliche Kosten außer Strom enthalten. Strom wird vom Mieter selbst angemeldet
- Die Reinigung erfolgt nach Absprache durch eine Hauswirtschafterin
- Die Wohnung ist ab sofort beziehbar

HINWEIS ZU KI-DARSTELLUNGEN:

Bei einzelnen Bildern handelt es sich um KI-generierte Visualisierungen, die ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung dienen. Maßgeblich sind ausschließlich die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26349075 - 72574 Bad Urach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen

Tel.: +49 7071 - 70 75 506

E-Mail: tuebingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com