

ZUSAGE! Blaustein-Herrlingen gepflegtes 100-Jahre altes EFH mit Garten, Garage, Stellplatz und EBK



89134 Blaustein / Herrlingen

Details

Objekt-ID	89134v155efh_26	Warmmiete	1.760,00 €
Objektart	Haus	Kaution	3.260,00 €
Objekttyp	Einfamilienhaus	Kaltmiete	1.550,00 €
Nutzungsart	Wohnen	Wohnfläche	ca. 155 m ²
Vermarktungsart	Miete	Zimmer	5,5
Nebenkosten	130,00 €	Schlafzimmer	3

Badezimmer	2	Boden	Dielen, Fliesen, Parkett, PVC
Grundstücksgröße	ca. 380 m ²	Heizungsart	Zentralheizung
Anzahl sep. WC	1	Etagenzahl	2
Baujahr	1925	Kabel Sat TV	Ja
Verfügbar ab	01.12.2026	Stellplätze	1 Freiplatz à 20,00 € (Miete) 1 Garage à 60,00 € (Miete)
Zustand	Gepflegt	Terrasse	Ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Stellplatzart	Stellplatz im Freien, Garage
Endenergieverbrauch	59,97 kWh/(m ² a)	Verfügbar ab	01.12.2026
Energieausweis gültig bis	12.07.2036	Haustiere	nach Vereinbarung
Baujahr lt.	1925		
Energieausweis			
wesentlicher	Gas		
Energieträger			
Energieeffizienzklasse	B		
Befeuerung	Gas		

Beschreibung

Ein sehr schön modernisiertes, über 100 Jahre altes Einfamilienhaus mit einem besonderen Charakter - stilvoll, behaglich und liebevoll gestaltet. Mit 5,5 großzügigen Zimmern und zwei Bädern bietet das Haus vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohnbedürfnisse.

Die traditionelle Architektur, die leicht geschwungenen Dachlinien, die hohen Räume im Erdgeschoss, die liebevoll erhaltenen Elemente, wie der runde Erker im Wohnzimmer, der Treppenaufgang mit den gedrechselten Geländerstäbchen und die wunderschönen Holzdielen, verleihen dem Haus den besonderen Wohncharakter der 1920er-Jahre.

Der kleine, schön eingewachsene Garten ermöglicht Ihnen einen geschützten Rückzugsort, an dem Sie in privater Atmosphäre entspannen und bei Bedarf auch ein kleines Kräuterbeet anlegen können.

Wie Sie der Ausstattungs-Beschreibung entnehmen können, wurde In den letzten 23 Jahren vieles modernisiert. Für günstige Energiekosten sorgen die Fassadendämmung und die Solaranlage. Eine Einzelgarage und ein Stellplatz im Freien gehören zur Immobilie ebenfalls dazu.

Lage

89134 Blaustein, Ortsteil Herrlingen (an der Strasse Richtung Lautern)

...eine Lage, die kurze Alltagswege, eine gute Verbindung nach Ulm und einen hohen Freizeitwert auf besonders angenehme Weise vereint.

Herrlingen zeichnet sich durch seine reizvolle Lage am Übergang vom Blautal in das Lautertal aus. Spazier- und Wanderwege, die bewaldeten Höhenzüge sowie das landschaftlich schöne Kleine Lautertal laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür ein. Die Villa Lindenhof mit dem Museum Lebenslinien, die Theaterei und ein reges Vereinsleben bereichern das kulturelle Angebot des Ortes. Das Freizeitbad "Bad Blau" zählt zu den besonderen Freizeitangeboten und verbindet Badespaß, sportliche Aktivitäten, großzügige Saunalandschaft und weitere wohltuende Erholungen unter einem Dach.

Im Zentrum von Blaustein gibt es eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten. Ein Kindergarten liegt beinahe vor der Haustür, die Lindenhof-Grundschule ist ebenso bequem zu Fuß erreichbar wie Bäckerei, Supermarkt und Apotheke.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgesprochen komfortabel. Der Bahnhof Herrlingen befindet sich nur rund 700 Meter entfernt und bietet direkte Verbindungen in Richtung Ulm und Blaubeuren. Über die nahe gelegene B28 erreichen Sie die Ulmer Innenstadt, die umliegenden Wirtschafts- und Hochschulstandorte und die Kliniken am Eselsberg ebenfalls auf kurzem Weg.

- ca. 50 m zum nächsten Kindergarten
- ca. 700 m zur Grundschule
- ca. 700 m zum Bahnhof
- ca. 2,4 km zum Bad Blau
- ca. 4 km ins Kleine Lautertal
- ca. 6 km zur Wissenschaftsstadt am Eselsberg
- ca. 7 km zum BWK über Berliner Ring
- ca. 7 km zur Uniklinik Eselsberg (über Mähringen)
- ca. 9 km Münsterplatz Ulm
- ca. 13 km zum Blautopf nach Blaubeuren

Ausstattung Beschreibung

Einbauküche mit Induktionskochfeld, Dunstabzug, Backofen, Mikrowelle und Spülmaschine. Kein Kühlschrank. Dies ist Sache des neuen Mieters!

- ca. 2020 Gaszentralheizung (davor 2003)
- ca. 2003 Solar Unterstützung Warmwassererwärmung
- ca. 2003 Bad im EG (mit Badewanne)
- ca. 2003 separate Gästetoilette
- ca. 1998 Duschbad/WC im OG (ohne Badewanne)
- ca. 2000 Holzfenster (Rollläden vorhanden)
- ca. 2013 teilweise Elektrik erneuert
- ca. 2003 Dach mit Dachfenster
- ca. 2003 Fassadendämmung
- ca. 2015 neuer Hauseingangsbereich
- Einzelgarage mit elektrischer Toröffnung
- rechts daneben Stellplatz im Freien

viel Stauraum auf der Bühne und im Keller
Die Wohnfläche von ca. 155 m² verteilt sich auf nur 2 Ebenen
Raumhöhe im EG ca. 2,75 m
Böden: Holzdielen, Holzfliesen (Sandstein Nadura), Fliesen, Teppich (Ankleide)
Kabel-TV über Vodafone
Großer begehbare und gedämmter Dachboden

Sonstige Angaben

Zusammenstellung der Miete:

1.550,00 € Miete Wohnhaus
+ 60,00 € Miete Garage
+ 20,00 € Miete Stellplatz

1.630,00 € Kaltmiete insgesamt
+130,00 € Nebenkosten für Grundsteuer, Gebäudeversicherungen, Wasser/Abwasser, Wartung Gaszentralheizung und Kaminkehrer

1.760,00 € Miete an den Vermieter zuzüglich Betriebskosten, welche der Mieter direkt mit den Versorgungsunternehmen abrechnet, wie Gas, Strom, Müll und Kabel-TV

Gartenpflege und Winterdienst durch Mieter
Haustiere nach Absprache
Bitte keine Wohngemeinschaft
Bitte Nichtraucher
Das Haus wird renoviert übergeben

Alle Angaben über dieses Objekt basieren auf Auskünften, die wir vom Vermieter erhalten und den Dokumenten entnommen haben. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht. Sie dienen lediglich der Veranschaulichung. Für deren inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Ansicht



Garten



Garten



Garten



Terrasse



Hauseingang



EG Wohnen



EG Wohnen



EG Essen



EG Küche



EG Küche



EG Küche



EG Küche



EG Zimmer



EG Zimmer



EG Bad



EG Diele



EG Gästetoilette



EG Diele



DG Diele



DG Diele



DG Bad



DG Bad



DG Bad



DG Bad



DG Zimmer



DG Zimmer



DG Schlafzimmer



DG Schlafzimmer



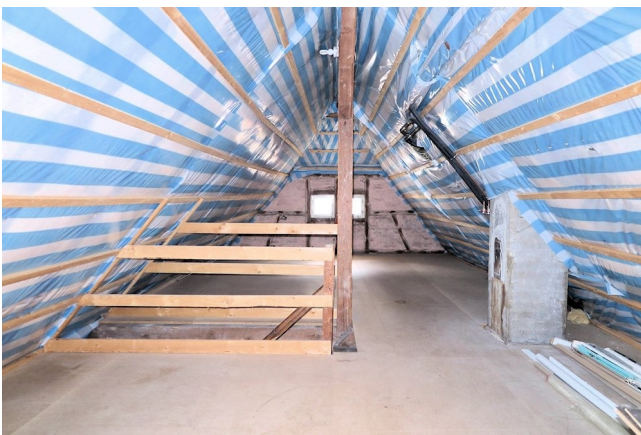
DG Schlafzimmer



DG Ankleide



DG Ankleide



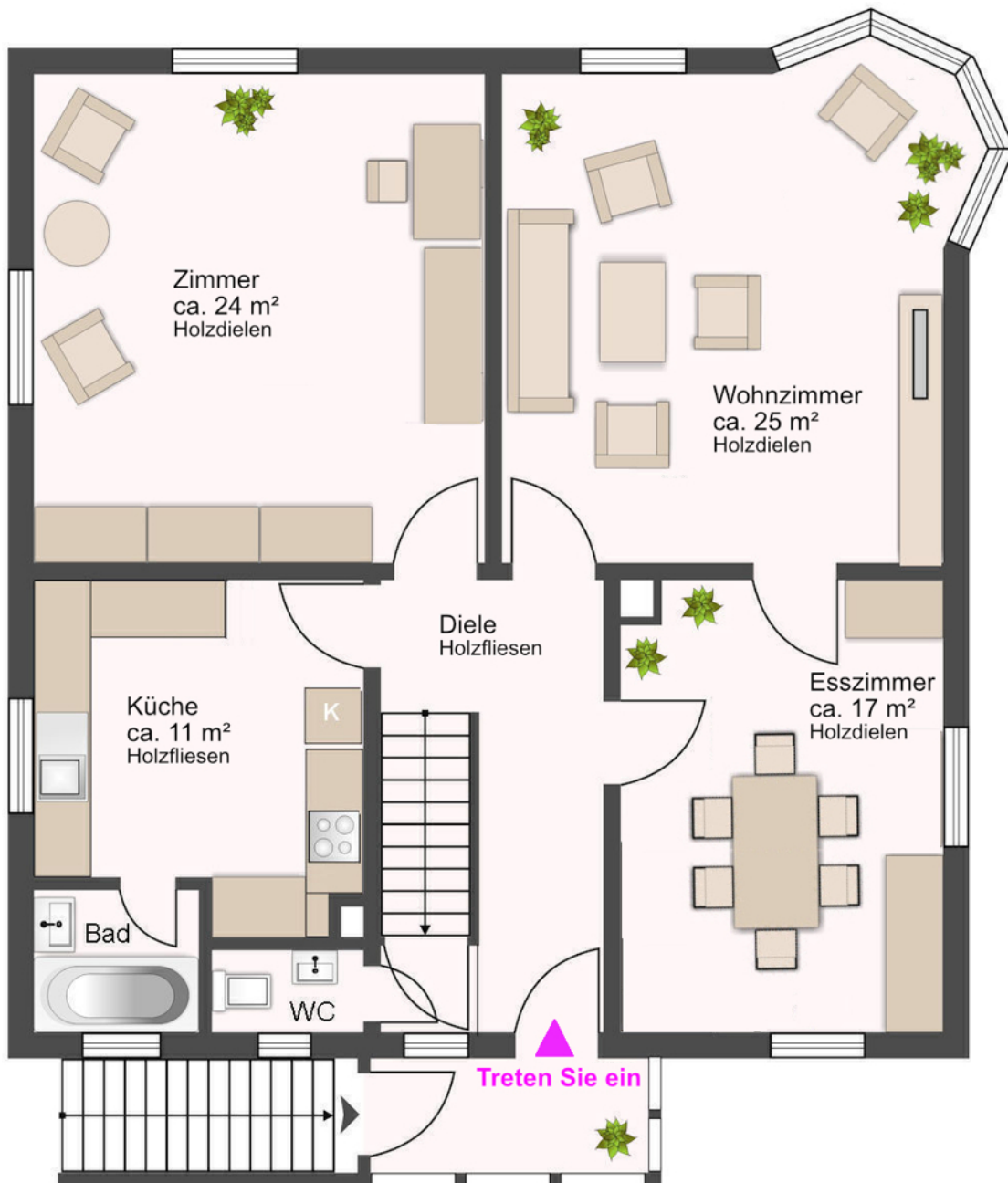
DG Dachboden



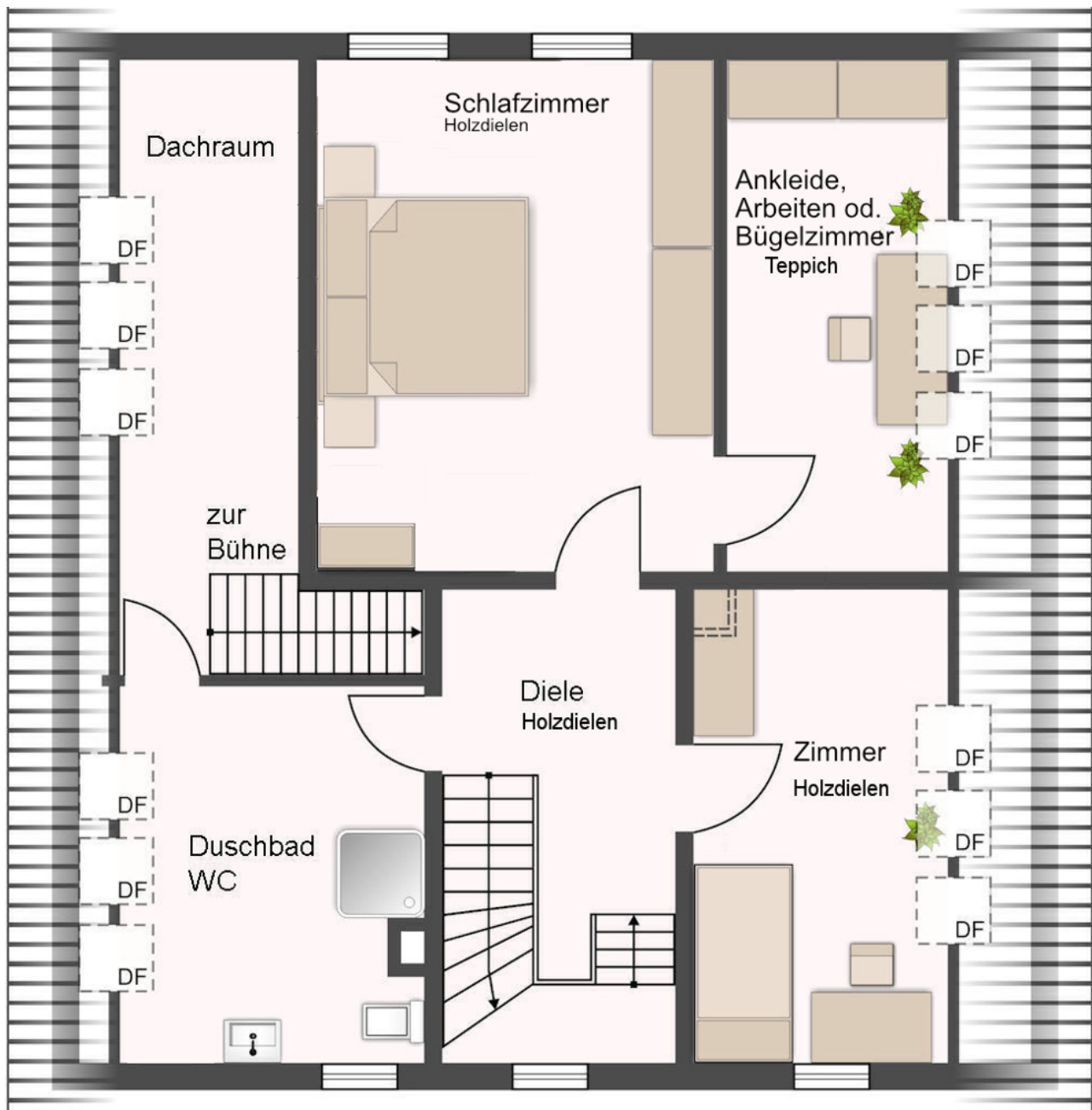
UG Gewölbekeller



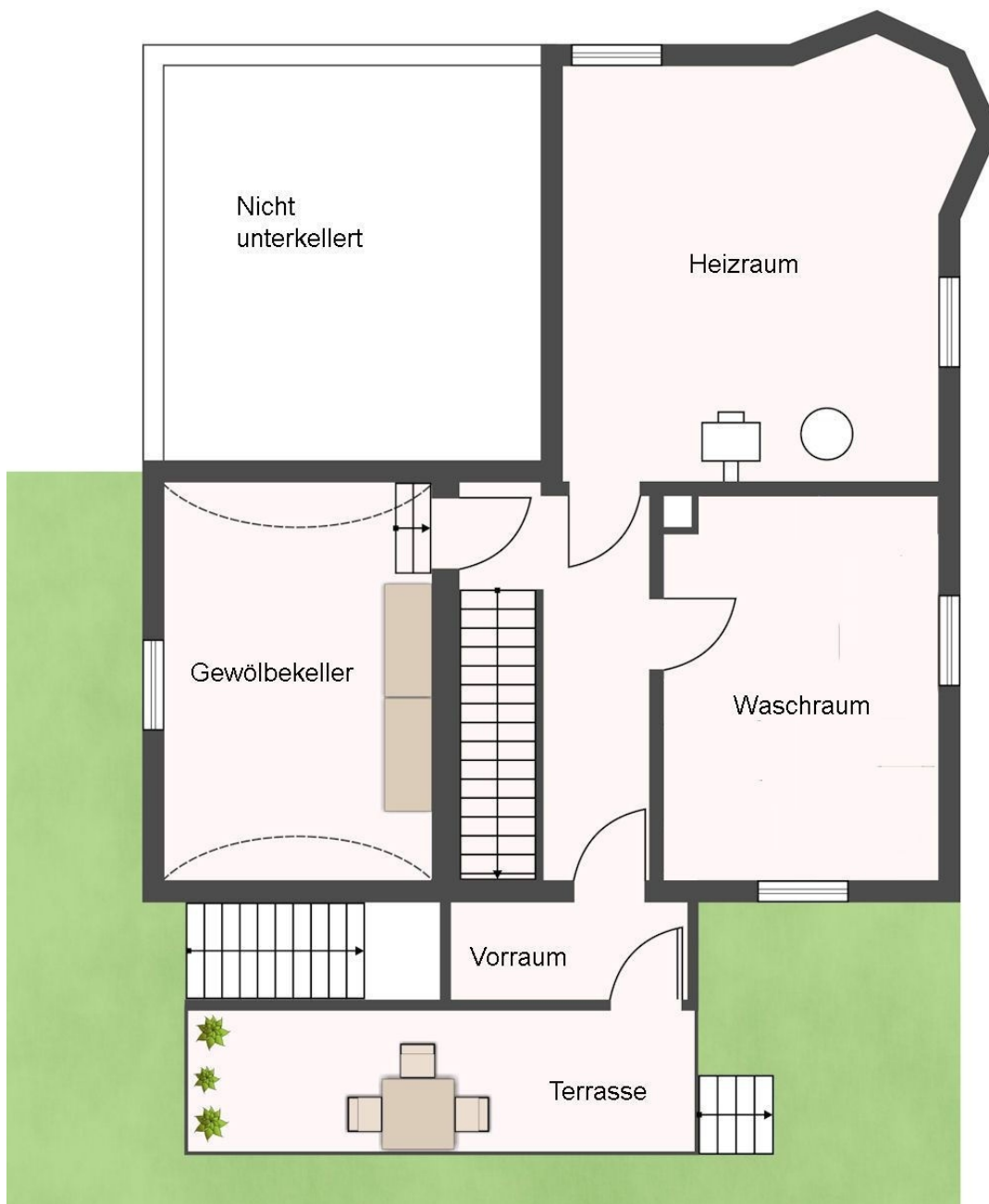
UG Heizraum



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss UG