

# Exposé

## Wohnung in Schwanau

### Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Schwanau



Objekt-Nr. OM-239882

#### Wohnung

Vermietung: **1.443 € + NK**

Ansprechpartner:  
N. Wahle

77963 Schwanau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	122,13 m²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Erdwärme	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	366 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	4.029 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um einen Zweitbezug in eine Etagenwohnung im 1. OG, die durch eine gehobene Innenausstattung besticht und zum 01.02.2023 fertiggestellt wurde. Das Objekt ist barrierefrei und bequem über einen Fahrstuhl zu erreichen. Auf dem großen Balkon von 21m<sup>2</sup> lässt es sich wunderbar vom Alltagsstress erholen. Zur Wohnung gehört außerdem ein TG Stellplatz für Ihr Auto (Außenstellplatz-Anmietung möglich) und ein Kellerraum sowie ein gemeinsamer Fahrradraum. Diese schöne Wohnung besticht durch ihren makellosen Zustand, denn es handelt sich um eine sehr gepflegte Wohnung. Zu dem Objekt zählen neben vier hübschen Zimmern nicht nur zwei Badezimmer, sondern auch ein Abstellraum. Ein aktueller Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Da es sich um einen modernen Bau handelt, sichern Sie sich niedrige Energiekosten. Die Immobilie ist barrierefrei und bequem über einen Fahrstuhl zu erreichen und überzeugt durch den guten Schnitt, der auch für WGs oder Büroräume geeignet ist.

## Ausstattung

Hauptbad mit Fenster und Badewanne sowie bodentiefe Dusche,

Gästebad mit bodentiefer Dusche,

Barrierefrei,

1. OG, Wohnanlage, zwei Häuser mit je fünf Mieteinheiten.

Kellerraum 5,39 m<sup>2</sup>,

Fahrradkeller.

Aufzug.

ohne Küche/Möbel/Leuchten

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Barrierefrei

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Schwanau. Der öffentliche Personennahverkehr ist über die Buslinie 106 angebunden. In Laufnähe gibt es mehrere Restaurants und einen Supermarkt. Auch ein Fitnessstudio, eine Postannahmestelle, eine Apotheke und ein Blumenladen sind gut zu Fuß erreichbar. Weiter entfernt finden Sie außerdem verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und einen Kindergarten. Einige Museen, eine gute medizinische Versorgung, verschiedene Erholungs- und Sportangebote und gute Ausgehmöglichkeiten gibt es schließlich ebenfalls im größeren Umkreis. Schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

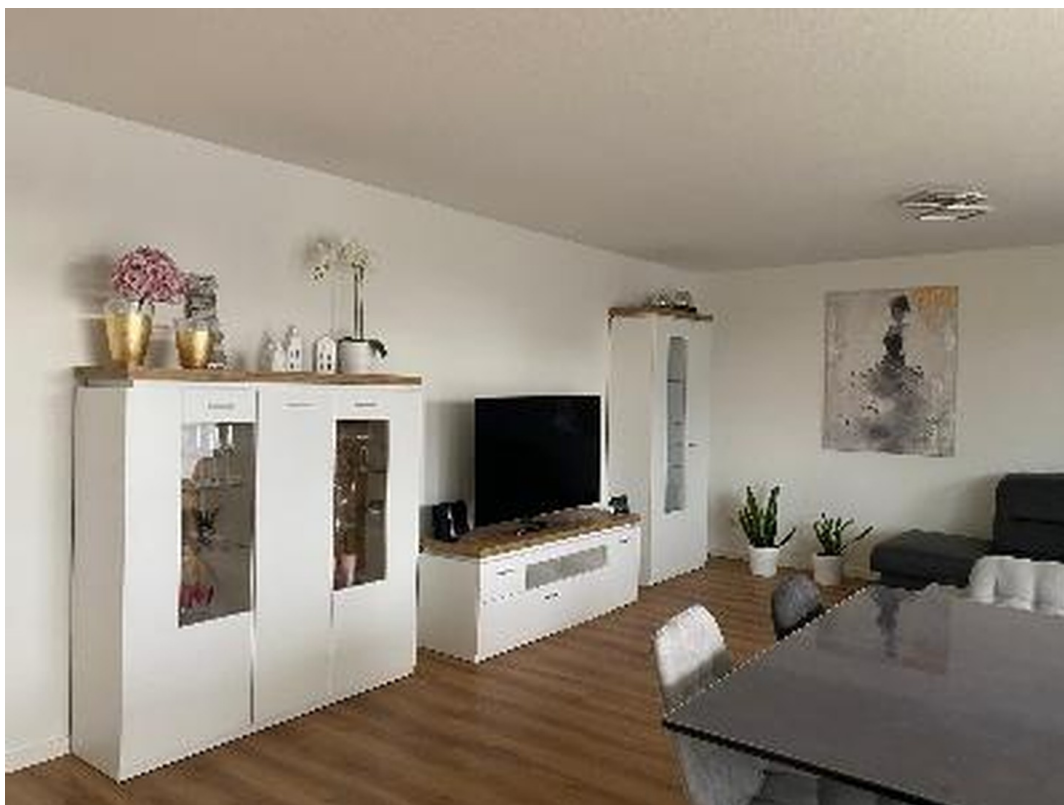
### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Zimmer/Kind1



# Exposé - Galerie



Zimmer/Kind2



Hauptbad

# Exposé - Galerie



Hauptbad



Gästebad



Flur

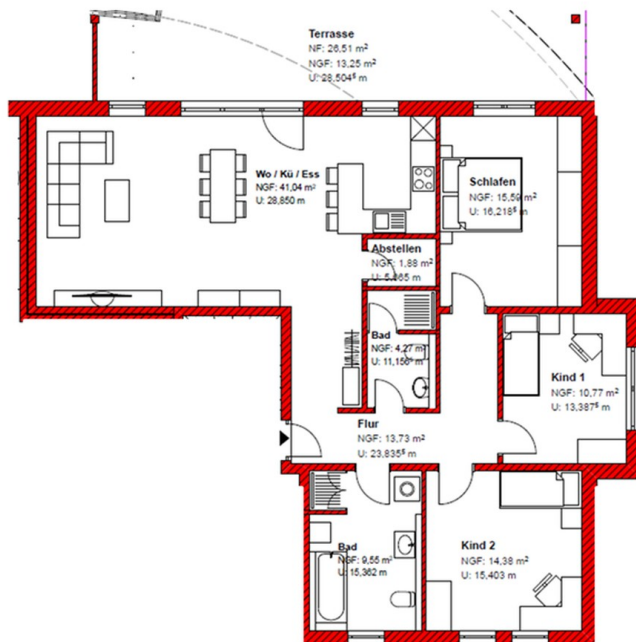
# Exposé - Galerie



Balkon

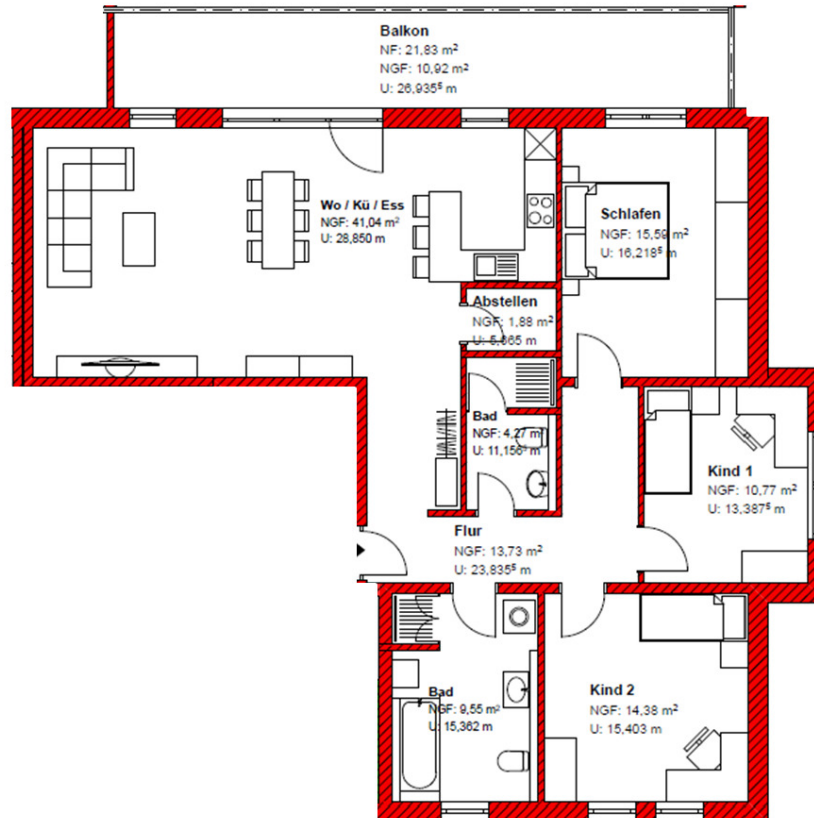


Balkon



Grundriss

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

1.

## Ansichten

Nord-Ansicht



Süd-Ansicht

