

# Exposé

## Terrassenwohnung in Durmersheim

### Sehr schöne 4ZKB-Altbauwohnung mit großer Terrasse & Loft-Flair in Durmersheim



Objekt-Nr. OM-258631

### Terrassenwohnung

Vermietung: **1.400 € + NK**

76448 Durmersheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2022	Mietsicherheit	2.800 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Heizkosten	180 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	35 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Vier-Zimmer-Altbauwohnung mit Terrasse handelt es sich um eine vollständig renovierte Wohnung im 1. Obergeschoss eines ruhigen und gepflegten 5-Parteien-Mehrfamilienhauses im Herzen von Durmersheim.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über eine Wendeltreppe mit vorgelagerter Holzdielen-Terrasse, wodurch die Wohnung einen einzigartigen Loft-Charakter erhält.

Der besondere Eingangsbereich öffnet sich zu den lichtdurchfluteten Wohnräumen. Das großzügige Wohnzimmer ist offen mit dem Essbereich und der Küche verbunden und schafft ein modernes, einladendes Wohnambiente.

Ein echtes Highlight ist die exklusive, maßgefertigte Einbauküche, die nicht nur optisch begeistert, sondern auch mit hochwertigen Materialien und viel Stauraum überzeugt – ideal für Kochliebhaber und stilvolles Wohnen.

Zentral in der Wohnung befindet sich eine praktische Abstellkammer.

Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Arbeits-, Kinder- oder Ankleidezimmer genutzt werden kann. Alle Räume sind mit modernen LED-Spots ausgestattet und sorgen für eine angenehme, zeitgemäße Beleuchtung.

Das hochwertig ausgestattete Badezimmer im eleganten Marmor-Design ist mit einer Lichtkuppel versehen und bietet eine XXL-Walk-In-Dusche, eine Badewanne, Waschbecken, WC sowie einen bereits installierten LED-Spiegelschrank und Waschbeckenunterschrank. Es wurden ausschließlich Marken-Armaturen (u. a. Hansgrohe) verbaut. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind im Bad vorhanden.

Ein PKW-Stellplatz befindet sich im Innenhof der 5-Parteien-Wohnanlage.

Hinweis: Die Wohnung verfügt über keinen Keller und keinen Garten. Eine Abstellkammer ist jedoch innerhalb der Wohnung vorhanden.

## Ausstattung

Wichtiger Hinweis zur Vermietung:

Die Vermietung erfolgt ausschließlich an berufstätige Mieter mit regelmäßigem Einkommen aus einer Anstellung oder selbstständigen Tätigkeit.

Eine Vermietung an Empfänger von Sozialleistungen (z. B. Bürgergeld / ehemals Hartz IV, Sozialhilfe nach SGB II oder SGB XII) ist ausdrücklich nicht vorgesehen.

Voraussetzung für die Anmietung ist zudem die Vorlage einer aktuellen, positiven SCHUFA-Auskunft, die im Rahmen der Mieterauswahl geprüft wird.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Das 5-Familienhaus ist Baujahr 1920. Es wurde 2022 vollständig saniert & modernisiert.

Vermietung ab 01.07.2026

## Lage

Das Objekt befindet sich in belebter Wohnlage in Durmersheim.

Lebensmittelgeschäfte wie Edeka, Aldi, Lidl, DM und Bäcker liegen in direkter Umgebung und sind fußläufig erreichbar. Ebenfalls schnell erreichbar sind Apotheken, Ärzte, Kindergärten

und Schulen. Für die Freizeit befinden sich in unmittelbarer Nähe ein Schwimmbad, ein Minigolfplatz, ein Fußballverein, Restaurants und viele weitere Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer Blickwinkel Eingang

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Wohn / Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Dachterrasse Südausrichtung

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer



Büro oder Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Büro oder Kinderzimmer



Wohn / Esszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro / Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Abstellkammer



Bad mit XXL Dusche

# Exposé - Galerie



Bad mit XXL Dusche



Dusche Detailbild

# Exposé - Galerie



Bad Waschtisch



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich / Flur