

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bad Rappenau

**1.145€ warm - Zentrale 2-Zi-Wo. mit Balkon, EBK, Garage, Keller**



Objekt-Nr. **OM-295236**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **975 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tomas Gerlitz  
Telefon: 0151 40444280

74906 Bad Rappenau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1999	Mietsicherheit	2.900 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,50	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	95 €	Etage	2. OG
Heizkosten	190 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	285 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 5 Wohnungen.

Im Flur, von dem die 2,5 Zimmer abgehen, ist ausreichend Platz für eine Garderobe und ein Schuhregal. Das Wohnzimmer erhält durch die großen Fensterflächen besonders viel Tageslicht. Die sich direkt an das Wohnzimmer anschließende Einbauküche bietet durch ihre hochwertige und umfangreiche Ausstattung optimale Nutzungsmöglichkeiten. Zudem befindet sich direkt neben der Küche ein praktischer Abstellraum. Im Schlafzimmer ist ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Das Badezimmer bietet durch Tageslicht, eine Dusche sowie Badewanne hohen Wohnkomfort.

Der Balkon mit Markise lädt zum Verweilen und Sonne tanken ein. Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil sowie eine eigene Garage mit elektrischem Tor. Geheizt wird mit Gas.

## Ausstattung

- Balkon
- Einbauküche mit viel Stauraum und allen Geräten
- Abstellraum
- Keller
- Garage

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist in einem renovierten Zustand und ist ab dem 01.06.2024 verfügbar.

## Lage

Sehr zentrale Lage, Supermärkte und der S-Bahn-Bahnhof sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Entfernungen im Detail:

- Autobahnauffahrt: 5 km
- S-Bahn: 400 m
- Supermarkt: 700 m
- Arzt: 200 m
- Apotheke: 200 m
- Bäcker: 400 m
- Spielplatz: 300 m
- Kindergarten: 400 m
- Grundschule: 700 m
- Gymnasium: 400 m

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkonaussicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer Einrichtungs-Bsp.

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Einrichtungs-Bsp.



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer mit Dusche + Badew.

# Exposé - Galerie



Abstellraum in der Wohnung



Garage