

# Exposé

## Wohnung in Kirrlach

**Renovierte 3-Zimmerwohnung mit neuer EBK, Südbalkon  
+ Stellplatz in angenehmer Lage von Kirrlach!**



Objekt-Nr. OM-351561

### Wohnung

Vermietung: **930 € + NK**

Rhönstr. 3  
68753 Kirrlach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1994	Mietsicherheit	2.500 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	1. OG
Heizkosten	80 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Etagenheizung
Miete Garage/Stellpl.	30 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die renovierte 3-Zimmerwohnung befindet sich im 1.OG eines Mehrfamilienhauses (Baujahr 1994) in angenehmer Wohnlage von Kirrlach.

Mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche umfasst die Wohneinheit 3 Zimmer, 1 Küche, einen Flur mit Abstellraum sowie ein Tageslichtbad.

Der große Balkon ist nach Süden zur Gartenseite ausgerichtet und über das Wohnzimmer sowie ein weiteres Zimmer zugänglich.

Die Wohnung ist mit neuwertiger Einbauküche ausgestattet.

Zur Einheit gehört außerdem ein Kfz-Stellplatz im Freien (30€/Monat).

Mietbeginn ist ab sofort möglich und zum 01.05.2025 erwünscht.

Keine Haustierhaltung möglich.

## Ausstattung

-Wohnung ist in gutem Zustand

-Gas-Etagenheizung mit zentraler Warmwasserversorgung (eigener Versorgungsvertrag durch die bzw. den Mieter)

-neuwertige Vinylböden

-Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss und Trocknerbereich im Keller

-Neuwertige Einbauküche mit Backofen, Ceranfeld, Dunstabzug, Spülmaschine und Spüle

-großer Südbalkon

-Kellerabteil

-Kfz-Stellplatz vorm Haus

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Keine Haustierhaltung.

## Lage

Waghäusel Kirrlach

Die Immobilie befindet sich in angenehmer Wohnlage des Ortsteils Kirrlach. Eine Bushaltestelle ist 3 Gehminuten entfernt. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangebote sind in Kirrlach vorhanden.

Durch den nahegelegenen Autobahnanschluss Kronau an die A5 sowie die B35 genießt Kirrlach einen Standortvorteil. So sind die benachbarten Städte und Gemeinden wie Walldorf, Heidelberg, Bruchsal und Karlsruhe zeitnah zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	144,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Ausblick

# Exposé - Galerie



großer Balkon



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Küche mit Einbauküche

# Exposé - Galerie



Zimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Bad mit Badewanne

# Exposé - Grundrisse

