

# Exposé

## Erdgeschoßwohnung in Schrießheim

### Wunderschöne 1,5 Zimmer EG Wohnung nahe Heidelberg



Objekt-Nr. OM-364841

#### Erdgeschoßwohnung

Vermietung: **520 € + NK**

Ansprechpartner:  
Timo Schach

Talstraße 128  
69198 Schrießheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1977	Summe Nebenkosten	1 €
Etagen	2	Mietsicherheit	1.560 €
Zimmer	1,50	Übernahme	sofort
Wohnfläche	39,91 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Nutzfläche	39,91 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoß
Heizkosten	50 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In bester Lage von Schriesheim wartet diese charmante, sanierte 1,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung darauf, Dein neues Zuhause zu werden. Ideal geeignet für Singles, Pendler, Berufseinsteiger oder alle, die sich stilvolles Wohnen in einer ruhigen, gut angebundenen Umgebung wünschen.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses und wurde vor Kurzem saniert – du kannst direkt einziehen und dich wohlfühlen!

Die offene Raumstruktur schafft Platz für gemütliche Stunden, Homeoffice oder den Besuch von Freunden. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre.

Das Badezimmer ist ein echtes Highlight: modern gefliest, mit stilvoller Dusche, neuen Armaturen und Tageslicht – hier fängt der Tag gut an!

Ein weiteres Plus: Die Wohnung ist sofort bezugsfrei – du kannst also ohne lange Wartezeiten dein neues Kapitel starten.

## Ausstattung

- Modernes Bad.
- Neue Küche.
- Viel Tageslicht.

### Fußboden:

Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

## Sonstiges

Eckdaten im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 40 m<sup>2</sup>
- 1,5 Zimmer mit durchdachtem Schnitt
- Frisch renoviert
- Modernes Tageslichtbad mit Dusche
- Erdgeschosslage – bequem & praktisch
- Offener Wohn-/Ess-/Schlafbereich mit Küchennische
- Ruhige, zentrale Lage in Schriesheim
- Öffentliche Verkehrsmittel & Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- Bezugsfrei ab sofort

Diese Wohnung ist eine seltene Gelegenheit für alle, die urbanes Wohnen mit der Ruhe und Lebensqualität einer charmanten Kleinstadt verbinden möchten.

## Lage

Die Wohnung punktet nicht nur mit ihrem Inneren, sondern auch mit ihrer Lage. Die Talstraße gehört zu den ruhigeren Straßen Schriesheims und liegt dennoch zentral. Einkaufsmöglichkeiten, Cafes, Bäcker und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Wer Natur liebt, wird die Nähe zu den Weinbergen und den Odenwaldhängen schätzen – ideal für

Spaziergänge, Sport oder kleine Auszeiten im Grünen. Gleichzeitig ist die Anbindung top: Mit dem Auto oder der OEG erreichst du Heidelberg, Mannheim oder Weinheim in kürzester Zeit.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	120,82 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohn- und Schlafbereich 02

# Exposé - Galerie

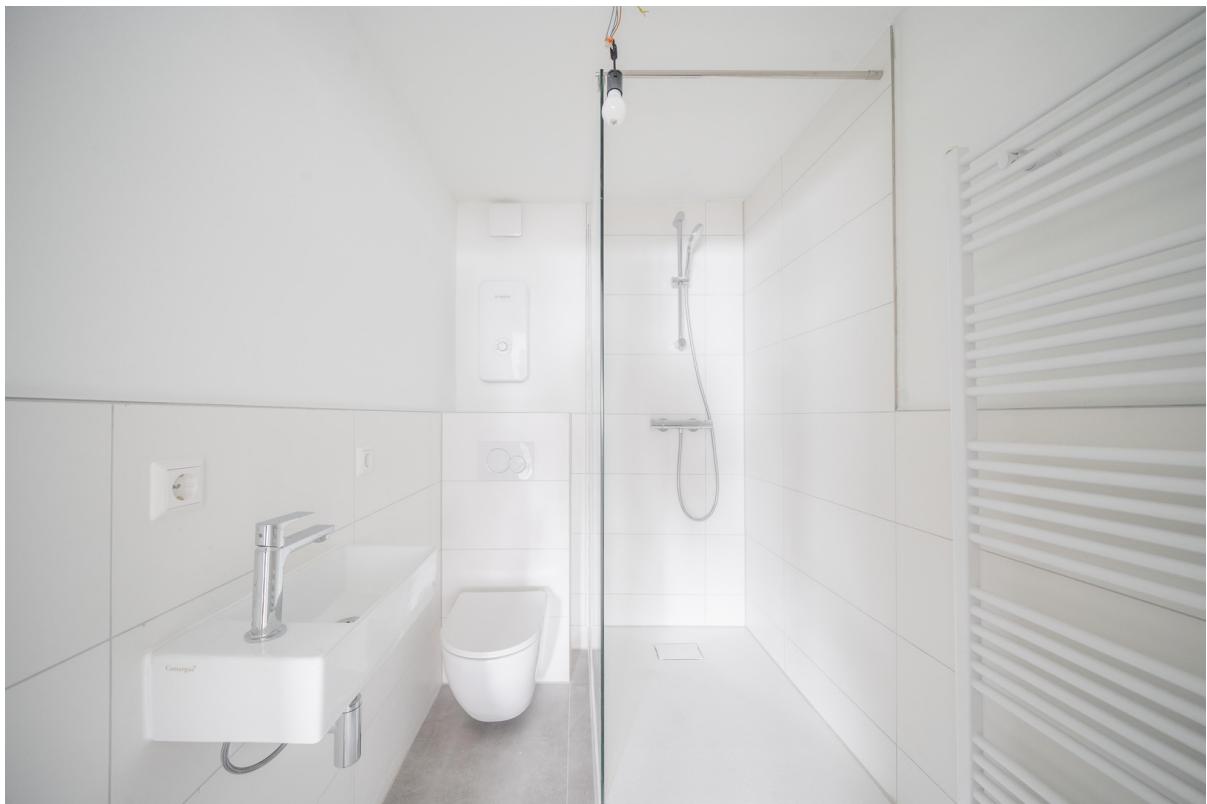


Wohn- und Schlafbereich 03



Wohn- und Schlafbereich 04

# Exposé - Galerie

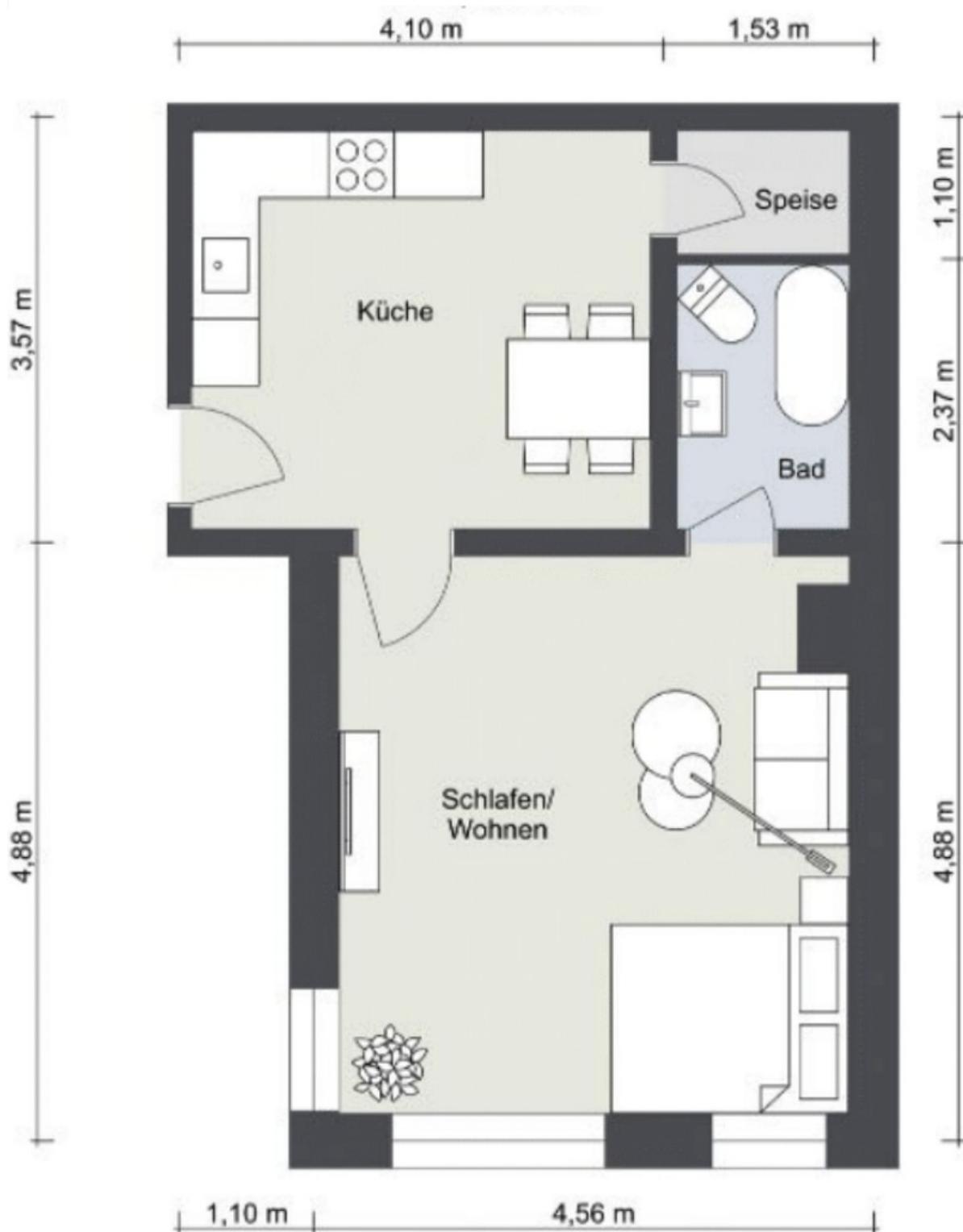


Badezimmer 01



Küche

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 01

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 02