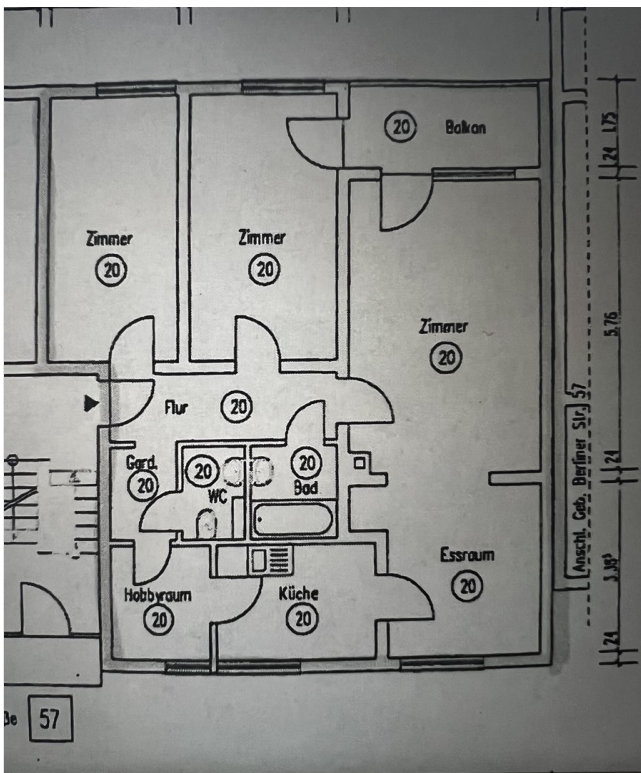


# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Murrhardt

**Provisionsfrei!! Top gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und praktischem Grundriss**



Objekt-Nr. OM-394749

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **242.000 €**

71540 Murrhardt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |                      |              |                   |
|---------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr       | 1968                 | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 3,50                 | Zustand      | Neuwertig         |
| Wohnfläche    | 86,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 2                 |
| Energieträger | Gas                  | Badezimmer   | 1                 |
| Hausgeld mtl. | 314 €                | Etage        | Erdgeschoss       |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung überzeugt durch ihre helle, freundliche Ausstrahlung sowie einen äußerst praktischen Grundriss ohne Flächenverluste. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und schönen Lage von Murrhardt – ideal für Kapitalanleger.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Küche ist direkt mit einem separaten Abstellraum mit Fenster verbunden, was zusätzlichen Stauraum schafft.

Die Wohnung verfügt offiziell über drei Zimmer. Dank der flexiblen Raumaufteilung kann der Essbereich bei Bedarf als eigenständiges halbes Zimmer genutzt werden – beispielsweise als Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer – ohne dass der Wohnbereich an Großzügigkeit verliert.

Highlights der Wohnung:

- >> Ruhige und schöne Wohnlage in Murrhardt
- >> Sehr guter, praktischer Schnitt ohne Flächenverluste
- >> Heller, freundlicher Wohn- und Essbereich
- >> Einbau-Küche mit angrenzendem Abstellraum mit Fenster
- >> Flexible Nutzungsmöglichkeiten (3 Zimmer + halbes Zimmer)
- >> Solide vermietet – attraktive Mietrendite von 3,8%

Diese Wohnung ist eine hervorragende Gelegenheit für Investoren, die Wert auf Lage, Substanz und Rendite legen.

Für eine Eigennutzung sind die gesetzlichen Kündigungsfristen einzuhalten. Der Mieter ist darüber informiert.

Bitte beachten Sie, dass wir Anfragen nur berücksichtigen können, wenn die folgenden Angaben vollständig vorliegen:

- >> Vollständiger Name und Anschrift

## Ausstattung

- >> Großzügiger Wohn- und Essbereich mit flexibler Nutzung
- >> Küche mit angrenzendem Abstellraum mit Fenster
- >> Drei Zimmer plus Essbereich (als weiteres zusätzliches Zimmer abtrennbar). Ideal als Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer nutzbar
- >> Balkon mit Blick ins Grüne
- >> 2 Kellerräume für zusätzlichen Stauraum
- >> Praktischer Grundriss ohne Flächenverluste
- >> Helle, freundliche Räume mit angenehmer Wohnatmosphäre
- >> Letzte umfassende Renovierung im Jahr 2016 (Boden, Wände, Küche, Bad)
- >> Einbauküche mit modernen Elektrogeräten aus 2023
- >> Ruhige Lage mit guter Anbindung
- >> Attraktive Rendite durch Vermietung 3,8%

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Stadt Murrhardt mit ihren rund 14.350 Einwohnern (Stand: 30. Juni 2023) bildet das Zentrum des Schwäbischen Waldes im Nordosten der Metropolregion Stuttgart.

Das Bildungsangebot in Murrhardt ist sehr umfangreich:

- >> Grundschulen (z. B. in Fornsbach und die Hörschbachschule)
- >> Gemeinschaftsschule (Walterichschule)
- >> Gymnasium (Heinrich-von-Zügel-Gymnasium)
- >> Förderschulen (Herzog-Christoph-Schule)
- >> Daniel-Schule und Bodelschwingh-Schule als Sonderschulen des Rems-Murr-Kreises

Alle wichtigen Einrichtungen, wie Schulen, Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und bequem erreichbar.

Verkehrsanbindung & Entfernung:

>> Murrhardt liegt ca. 49 km mit dem Auto von Stuttgart entfernt; die Fahrzeit beträgt etwa 45–50 Minuten über die Bundesstraße B 14.

>> Die Stadt ist über die B14, die Landesstraße 1066 sowie durch Anschluss an die Autobahnen A 81, A 6 und A 7 gut erreichbar.

>> Zugverbindungen bestehen über die Murrbahn mit Regionalbahn-Haltepunkten in Murrhardt und Fornsbach. Lokale und regionale Busverbindungen ergänzen das Netz, insbesondere für Berufspendler und Schüler.

Umgebung & Lebensqualität:

Eingebettet in den Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald bietet Murrhardt nicht nur schöne Natur und zahlreiche Wander- und Radwege, sondern auch Kultur und historische Sehenswürdigkeiten (z. B. Klosteranlage, Walterichkapelle, Carl-Schweizer-Museum).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 104,00 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | D                 |

## Exposé - Galerie



Wohn- und Zugang Essbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkonzugang



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Bad saniert



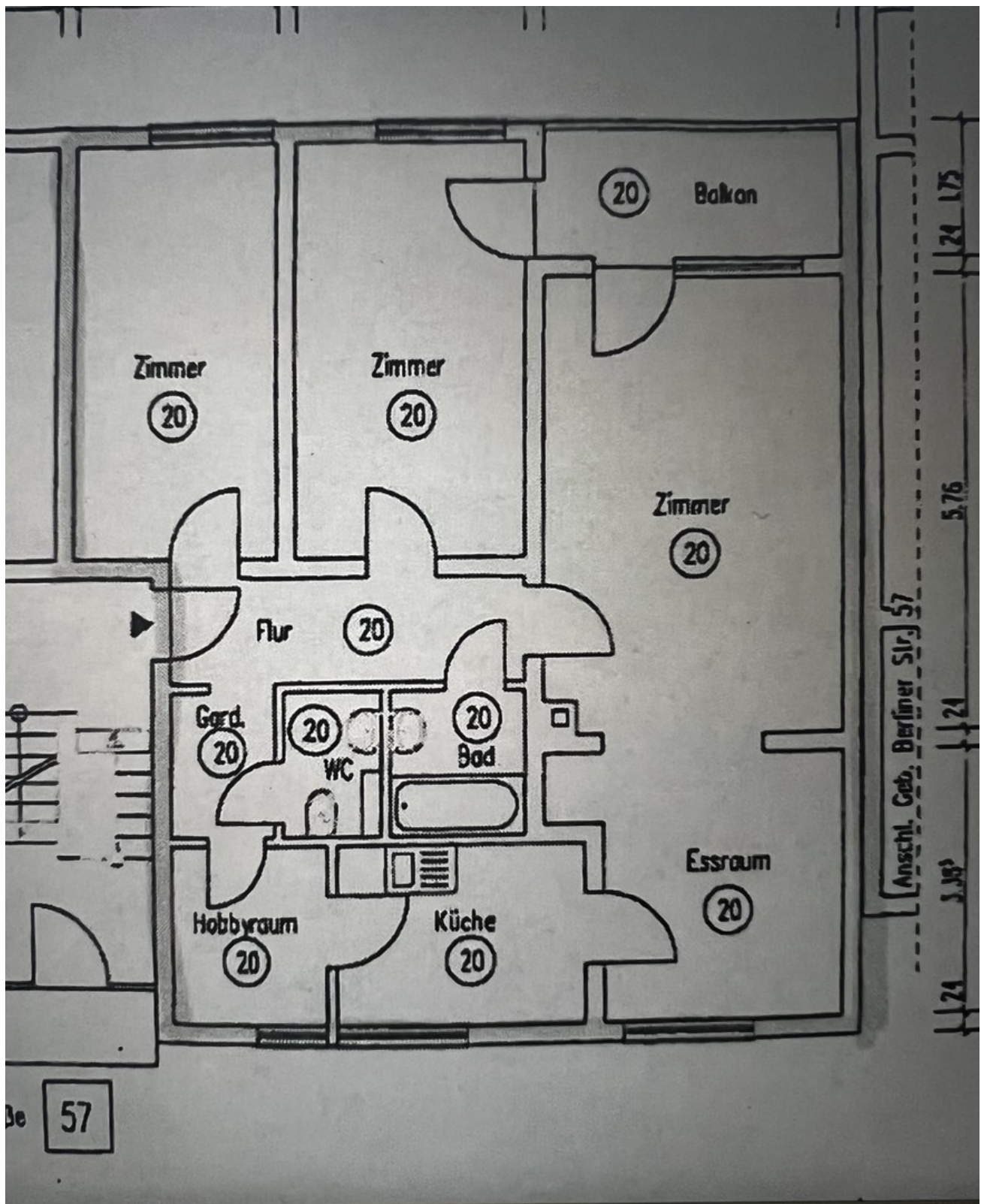
Einbauküche

# Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



## Grundriss