

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Walldürn

### Frisch renovierte & moderne 2-Zimmer EG Wohnung mit Terrasse, Stellplatz & großem Keller



Objekt-Nr. OM-415000

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **750 € + NK**

Ansprechpartner:  
Noel Eck

Mainzer Ring 13  
74731 Walldürn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1995	Mietsicherheit	2.340 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	75,00 m²	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	95 €	Badezimmer	1
Heizkosten	185 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	280 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	30 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine frisch renovierte und sehr modern gestaltete 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche in ruhiger Wohnlage von Walldürn. Die Wohnung befindet sich in einem massiv gebauten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 15 Wohneinheiten und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume sowie eine hochwertige Gesamterscheinung.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und bietet einen komfortablen Zugang sowie eine Terrasse, die den Wohnraum sinnvoll nach außen erweitert. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für Wohnen, Essen und Arbeiten. Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und ermöglicht eine ruhige Rückzugsmöglichkeit.

Das Tageslichtbad ist modern gestaltet und verfügt über ein Fenster, welches für natürliche Belüftung und angenehme Lichtverhältnisse sorgt. Insgesamt vermittelt die Wohnung durch die frische Renovierung, moderne Materialien und helle Farbgebung ein zeitgemäßes und gepflegtes Wohngefühl.

Zusätzlich zur Wohnung steht ein großer, abgetrennter Kellerraum zur Verfügung, der deutlich mehr Stauraum bietet als ein klassisches Kellerabteil und sich ideal zur Lagerung oder für Hobby- und Abstellzwecke eignet. Ein eigener Stellplatz direkt vor dem Haus gehört ebenfalls zur Wohnung und ist separat ausgewiesen.

Das Mehrfamilienhaus wird durch einen Hausmeisterservice betreut, der für die Pflege der gemeinschaftlichen Bereiche sorgt und somit zu einem ordentlichen und angenehmen Wohnumfeld beiträgt.

In der Wohnung ist eine neu eingebaute, hochwertige Einbauküche vorhanden. Diese ist nicht Bestandteil der Mietsache, soll jedoch bevorzugt vom neuen Mieter übernommen werden.

## Ausstattung

- Frisch renovierte Erdgeschosswohnung
- Moderner, heller Grundriss
- Wohnfläche ca. 75 m<sup>2</sup>
- Terrasse
- Tageslichtbad mit Fenster
- Waschmaschinenanschluss im Bad und zusätzlich im Keller
- Neu eingebaute, hochwertige Einbauküche (Übernahme erwünscht)
- Hochwertige Bodenbeläge
- Große, helle Wohn- und Schlafräume
- Großer, abgetrennter Kellerraum
- Eigener Stellplatz direkt vor dem Haus
- Massivbauweise
- Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten
- Hausmeisterservice inklusive
- Ruhige Wohnlage

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller

**Lage**

Die Stadt Walldürn liegt in Nordbaden im Dreiländereck Baden-Württemberg / Bayern / Hessen. Walldürn gehört dem Regierungsbezirk Karlsruhe und dort dem Neckar-Odenwald-Kreis an und ist nach der Großen Kreisstadt Mosbach und der benachbarten Stadt Buchen die drittgrößte Kommune im Landkreis.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	81,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich / Flur

# Exposé - Galerie



Abstellraum im Eingangsbereich



Eingangsbereich / Flur

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad mit Fenstern



Tageslichtbad mit Fenstern

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohn- und Essbereich



Küchenbereich mit Einbauküche

# Exposé - Galerie



Küchenbereich mit Einbauküche



Küchenbereich mit Einbauküche



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



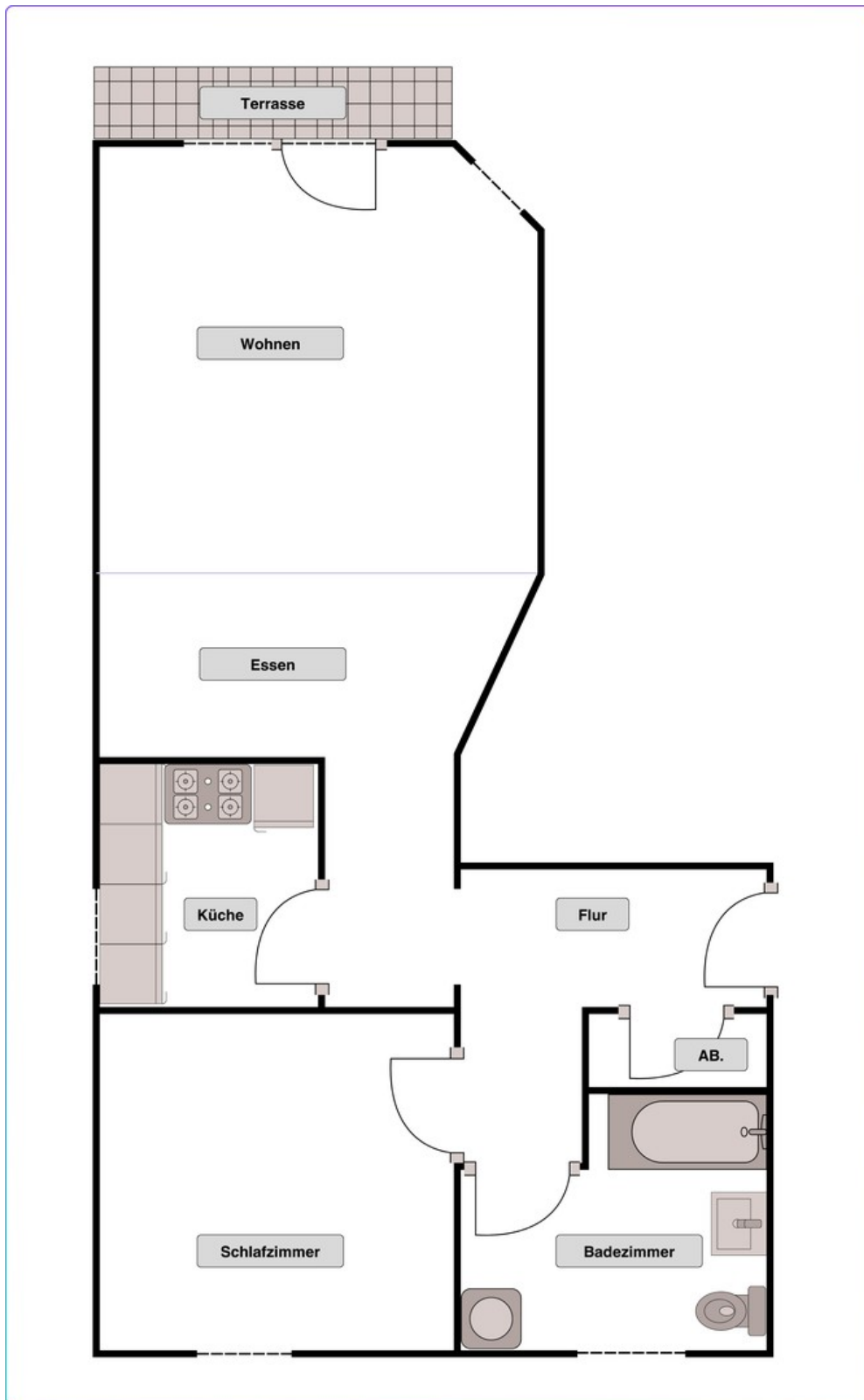
Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Grundrisse



Wohnungsgrundriss