

# Exposé

## Wohnung in Graben-Neudorf

### Luxuriöse 3-Zimmer-Wohnung im 4. OG mit Balkon in Graben-Neudorf



Objekt-Nr. OM-419997

#### Wohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ansprechpartner:  
Julian Vetter

76676 Graben-Neudorf  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2021	Mietsicherheit	3.900 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Solar	Badezimmer	1
Nebenkosten	210 €	Etage	4. OG
Heizkosten	40 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese luxuriös ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 4. Obergeschoss eines modernen Wohnquartiers (Baujahr 2021) in der Neuen Mitte von Graben-Neudorf. Ein Aufzug erleichtert den Zugang zur barrierefreien Wohnung, die über ein großzügiges Raumangebot und bodentiefe, vierfachverglaste Fenster mit elektrischen Jalousien verfügt.

Die moderne, hochwertige Einbauküche (Induktion, integrierter Dunstabzug, Backofen mit integrierter Mikrowelle, Geschirrspüler; kein Kühlschrank) ist bereits vorhanden. Der Süd/West-Balkon mit Markise lädt zum Verweilen in der Abendsonne ein. Die Wohnung verfügt über ein Bad mit Dusche sowie ein separates Gäste-WC mit integriertem Einbauschrank für Waschmaschine und Trockner plus Stauraum. Fußbodenheizung (Wärmepumpe) und ein zentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung sorgen für effizienten Komfort. PV-Hausanlage mit „Energielampe“ zur verbrauchsgünstigen Zeitsteuerung sowie Glasfaser (KurpfalzTel) sind vorhanden.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil (ca. 3 m<sup>2</sup>) und ein Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (Ladestation). Ein Fahrradraum sowie mehrere Müllräume sind vorhanden. Haustiere und Rauchen sind nicht gestattet. Die Wohnung wird zum 01.03.2026 bezugsfrei.

## Ausstattung

Eichenparkett, Fußbodenheizung, Küche, Einbauschrank, Markise, bodentiefe Fenster mit elektrischen Jalousien

Strom- und Heizkosten sind bereits in den Nebenkosten enthalten.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Bitte mit Kurzvorstellung (Personenanzahl, Beruf, gewünschter Mietbeginn) anfragen.

Erforderliche Unterlagen: Schufa-Selbstauskunft, 3 Gehaltsnachweise, Ausweiskopie, Vormieterbescheinigung von Vorteil.

## Lage

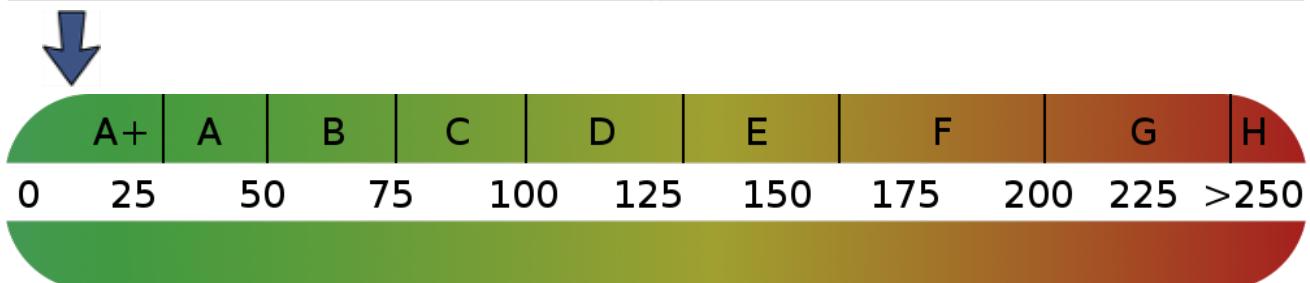
Graben-Neudorf ist eine attraktive Gemeinde mit guter Infrastruktur. Der S-Bahnhof ist zwei Gehminuten entfernt mit Anbindungen Richtung Karlsruhe, Mannheim und Bruchsal, was Ihnen flexible Mobilität ermöglicht. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken sind gut erreichbar. Zahlreiche Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten (Schwimmbad) in der Umgebung laden zu Aktivitäten im Freien ein.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	14,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Küche und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Büro/Kinderzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Gäste-WC

# Exposé - Grundrisse

