

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 m²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	90,00 m²	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 m² 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 Einbauschränk für Waschmaschine und Trockner plus Stauraum. Fußbodenheizung (Wärmepumpe) und ein zentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung sorgen für effizienten Komfort. PV-Hausanlage mit „Energilampe“ zur verbrauchsgünstigen Zeitsteuerung sowie Glasfaser (Kurfalztel) sind vorhanden.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil (ca. 3 m²) 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, Einbauschränk, 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/(m²a)
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

