

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Ohlsbach

**Erstbezug nach umfassender Renovierung –  
lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia**



Objekt-Nr. OM-420019

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **830 € + NK**

77797 Ohlsbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	79,00 m²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	90 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.490 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug nach umfassender Renovierung – lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Blick auf die Ohlsbacher Kapelle, Garage inkl. Wallbox

Diese lichtdurchflutete und umfassend renovierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in absoluter Toplage von Ohlsbach, an einem der höchsten und ruhigsten Punkte des Ortes. Von der Wohnung aus genießen Sie einen schönen Blick auf die Ohlsbacher Kapelle sowie die umliegende Natur. Wohnungsvermietungen in dieser Lage sind äußerst selten.

Die Wohnung bietet ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wurde in den letzten Monaten umfangreich renoviert. Sie präsentiert sich als Erstbezug nach Renovierung und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung:

eine neue, moderne Einbauküche, hochwertiger Vinylboden in allen Wohnräumen, eine Klimaanlage für angenehmes Raumklima sowie ein renoviertes Bad. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die westlich ausgerichtete Loggia lädt besonders in den Nachmittags- und Abendstunden zum Entspannen ein und bietet einen herrlichen Platz, um den Tag ausklingen zu lassen.

Zur Wohnung gehören außerdem ein separates Kellerabteil, ein zusätzlichem Stau- und Abstellraum im Dachspitz über der Wohnung, sowie eine Einzelgarage inklusive Wallbox (Ladestation für E-Fahrzeuge).

Platz für eine Waschmaschine ist im gemeinschaftlich genutzten Waschraum vorhanden.

Direkt vor der Haustür beginnen die umliegenden Wander- und Naturwege – ideal für alle, die Ruhe, Natur und eine hohe Wohnqualität schätzen.

Hinweis: zum Zeitpunkt der Bilderstellung war die Duschglasabtrennung noch nicht vorhanden, ebenso das Glas an der Dunstabzugshaube.

Bezugsfrei ab sofort.

## Ausstattung

Die Wohnung wird ausschließlich gemeinsam mit der Garage vermietet. Eine separate Anmietung der Wohnung ohne Garage ist nicht möglich.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bei Interesse bitte um eine kurze Nachricht mit Angabe von folgenden Informationen:

- Anstellungsverhältnis
- Personenzahl Mieter
- gewünschter Einzugstermin
- Kontaktdaten

Im Anschluss erhalten Sie meine Mail-Adresse an die Sie Ihre vollständigen Unterlagen senden, um eine effiziente Auswahl zu ermöglichen.

# Lage

## **Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	140,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Galerie



Wohnraum



Wohnraum

# Exposé - Galerie



Wohnraum



Wohnraum



# Exposé - Galerie



Blick von der Loggia



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Wasch- und Trockenraum



# Exposé - Galerie



Garage



Garage



# Exposé - Galerie



WallBox

# Exposé - Grundrisse

