

# Exposé

## Wohnung in Durmersheim

**Sehr schöne, vollständig renovierte 3-Zimmer-Wohnung  
in ruhiger Innenhoflage von Durmersheim**



Objekt-Nr. OM-421707

### Wohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ansprechpartner:  
AS-IMMOBILIEN

76448 Durmersheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2022	Mietsicherheit	2.600 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	3,65 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	35 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wichtiger Hinweis zur Vermietung:

Die Vermietung erfolgt ausschließlich an berufstätige Mieter mit regelmäßigm Einkommen aus einer Anstellung oder selbstständigen Tätigkeit.

Eine Vermietung an Empfänger von Sozialleistungen (z. B. Bürgergeld / ehemals Hartz IV, Sozialhilfe nach SGB II oder SGB XII) ist ausdrücklich nicht vorgesehen.

Voraussetzung für die Anmietung ist zudem die Vorlage einer aktuellen, positiven SCHUFA-Auskunft, die im Rahmen der Mieterauswahl geprüft wird.

Bei dieser ansprechenden 3-Zimmer-Wohnung (3 ZKB) handelt es sich um eine vollständig renovierte Wohnung im 1. Obergeschoss eines sehr ruhigen und gepflegten Mehrfamilienhauses in geschützter Innenhoflage im Herzen von Durmersheim.

Der großzügige und helle Wohnbereich ist offen gestaltet und bildet das Zentrum der Wohnung. Die Küche schließt direkt an den Essbereich sowie das Wohnzimmer an und sorgt für ein modernes, kommunikatives Wohnkonzept. Große Fensterflächen sowie Lichtkuppeln lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre.

Das hochwertige Tageslichtbad ist mit einer Walk-In-Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet. Ergänzt wird das Bad durch einen großen LED-Spiegelschrank sowie einen Waschbeckenunterschrank.

Die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner befinden sich ebenfalls im geräumigen Badezimmer.

Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Eine große Abstellkammer direkt im Eingangsbereich bietet praktischen Stauraum.

Die Wohnung verfügt über ein ruhig gelegenes Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Arbeits-, Kinder- oder Ankleidezimmer genutzt werden kann. Alle Räume sind mit modernen, verbrauchsarmen LED-Spots ausgestattet und unterstreichen den zeitgemäßen Wohnstandard.

Die geschützte Innenhoflage der Wohnanlage gewährleistet ein angenehm ruhiges Wohnumfeld und macht diese Wohnung besonders attraktiv für Mieter, die Wert auf Ruhe und Wohnqualität legen.

## Ausstattung

--- INFO: Die Wohnung hat kein Keller. Es befindet sich eine Abstellkammer in der Wohnung!

---

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Wichtiger Hinweis zur Vermietung:

Die Vermietung erfolgt ausschließlich an berufstätige Mieter mit regelmäßigm Einkommen aus einer Anstellung oder selbstständigen Tätigkeit.

Eine Vermietung an Empfänger von Sozialleistungen (z. B. Bürgergeld / ehemals Hartz IV, Sozialhilfe nach SGB II oder SGB XII) ist ausdrücklich nicht vorgesehen.

Voraussetzung für die Anmietung ist zudem die Vorlage einer aktuellen, positiven SCHUFA-Auskunft, die im Rahmen der Mieterauswahl geprüft wird.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in zentraler und ruhiger Lage im Herzen von Durmersheim. Die Wohnanlage liegt geschützt im Innenhof, wodurch trotz der zentralen Lage ein angenehm ruhiges Wohnumfeld gewährleistet ist. Die Parkplätze befinden sich direkt vor der Türe im Hof.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich ALDI Süd, DM-drogerie, Neukauf markt sowie weitere Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Dienstleister. Die hervorragende Nahversorgung bietet ein hohes Maß an Komfort im Alltag.

Die Parkflächen befinden sich direkt im eigenen Innenhof.

Durmersheim verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen sind schnell erreichbar. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine zügige Erreichbarkeit der Städte Rastatt und Karlsruhe, was die Lage auch für Pendler besonders attraktiv macht.

Die Kombination aus zentraler Lage, ruhiger Innenhofsituation und exzellenter Nahversorgung macht diese Wohnlage besonders begehrte.

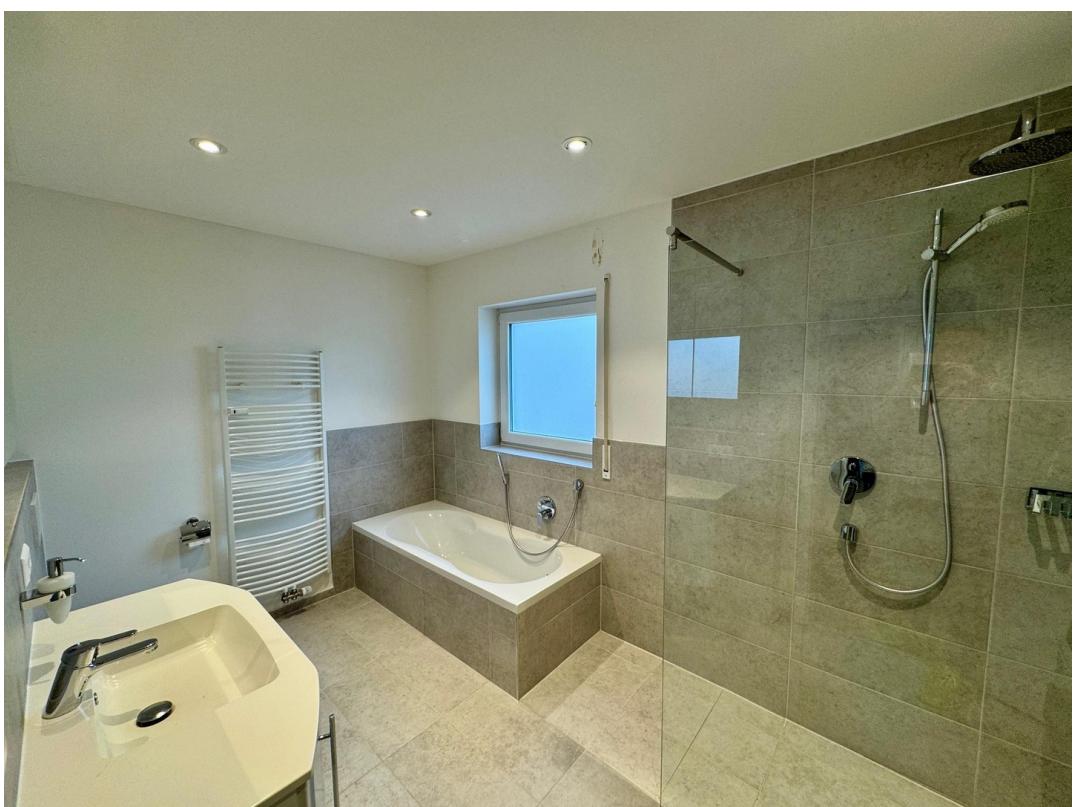
## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer

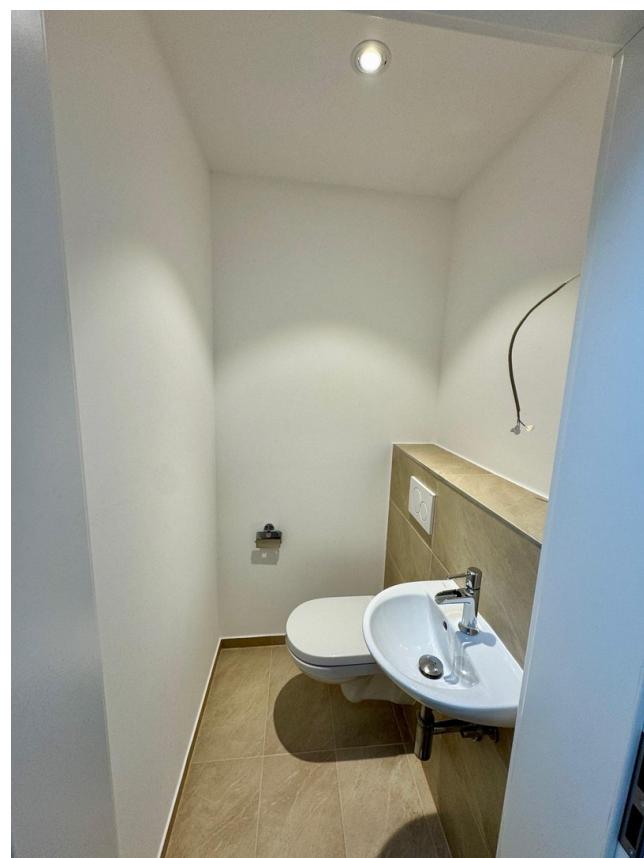


Bad

# Exposé - Galerie



Küche



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Office



Kinderzimmer / Office

# Exposé - Galerie



Eingangstür OG



Abstellkammer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Haus Eingang / Im Innenhof

# Exposé - Grundrisse

