

# Exposé

## Wohnung in Nagold

### Zentrumsnahe 3-Zimmer-Wohnung mit Blick auf die Burg



Objekt-Nr. OM-424278

#### Wohnung

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dominic Minsch

Lembergstr. 58  
72202 Nagold  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.800 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese frisch kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1964 präsentiert sich in neuwertigem Zustand und ist ab sofort bezugsfertig. Auf ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine großzügige Raumaufteilung mit drei hellen Zimmern, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als komfortabler Wohn-/Schlafbereich, Home-Office oder Gästezimmer.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine komfortable Dusche und ein Fenster für natürliche Belüftung und Tageslicht. Ein besonderes Highlight ist der großzügige 7 m<sup>2</sup> Südwest-Balkon, der zum Entspannen einlädt und Ihnen sonnige Nachmittags- und Abendstunden im Freien ermöglicht. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder auch als Wohngemeinschaft.

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich im Erstbezug nach umfassender Kernsanierung. Alle Räume sind mit modernen Vinylböden ausgestattet, die nicht nur optisch ansprechend, sondern auch besonders pflegeleicht und strapazierfähig sind. Im Badezimmer wurden hochwertige Fliesen verlegt.

Ein besonderes Ausstattungshighlight ist die brandneue Einbauküche, die bereits vollständig ausgestattet ist: Eine moderne Kühl-Gefrierkombination bietet ausreichend Platz für Ihre Lebensmittel, der Induktionsherd ermöglicht schnelles und präzises Kochen, und die integrierte Spülmaschine erleichtert den Alltag erheblich. Die Küche ist funktional geplant und hochwertig verarbeitet – Sie können sofort einziehen und loskochen.

Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt, die für gleichmäßige und angenehme Wärme sorgt. Zur Wohnung gehören ein praktischer Kellerraum für zusätzlichen Stauraum sowie ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Keller. Der gemeinschaftlich genutzte Fahrradraum bietet sichere Abstellmöglichkeiten für Ihre Fahrräder.

Bitte beachten Sie, dass die Haltung von Haustieren nicht gestattet ist und das Rauchen in der Wohnung nicht erwünscht ist, um den neuwertigen Zustand langfristig zu erhalten.

Gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) weisen wir darauf hin, dass für dieses Objekt ein Energieausweis vorliegt. Die genaue Energieeffizienzklasse sowie weitere Informationen zum Energieverbrauch und den energetischen Eigenschaften des Gebäudes erhalten Sie auf Anfrage.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Sie sind interessiert? Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme! Gerne vereinbaren wir einen individuellen Besichtigungstermin, bei dem Sie sich persönlich von den Vorteilen dieser attraktiven Wohnung überzeugen können.

Für weitere Informationen und zur Terminvereinbarung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

## Lage

Die Wohnung liegt auf dem unteren Lemberg in Nagold. Besonders hervorzuheben sind die kurzen Wege in die Innenstadt in ca. 500 Metern Entfernung mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs, Ärzten, Gastronomie sowie in dem Stadtpark Kleb.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Büro



Blick zur Burg aus dem Büro

# Exposé - Galerie



Schlafen



Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnen



Bad



Flur Blick Richtung Bad

# Exposé - Galerie



Flur Blick Richtung Wohnungstü

# Exposé - Grundrisse

7

△ Ansicht Südwest

24 3.36 12 2.04 4.10 24 1.14 6.66 24

