

# Exposé

## Wohnung in Walldürn

**Moderne 4-Zi.-Whg. (102 m<sup>2</sup>) | EBK + TG | umfassend modernisiert 2021**



Objekt-Nr. OM-426172

### Wohnung

Verkauf: **273.000 €**

Ansprechpartner:  
Jennifer Landis

74731 Walldürn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	102,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	7.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	414 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ihren modernen, nahezu neuwertigen Zustand sowie ihre zentrale und dennoch ruhige Lage in Walldürn.

Die Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1994 und wurde im Jahr 2021 umfassend modernisiert. Sie eignet sich ideal für Paare, Familien oder Berufstätige, die ohne Renovierungsaufwand sofort einziehen möchten.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Drei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Ein eigener Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz sind ebenfalls vorhanden. Zusätzlich steht eine gemeinschaftliche Waschküche im Haus zur Verfügung.

Die Immobilie ist derzeit eigengenutzt und wird nach Vereinbarung bezugsfrei. Sie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

## Ausstattung

- Moderne Einbauküche (2021, im Kaufpreis enthalten)
- Hochwertige Bodenbeläge in allen Wohnräumen
- Elektrische Rollläden
- LAN-Verkabelung in mehreren Zimmern
- Professionelle Fliegengitter an den Fenstern
- Loggia als geschützter Außenbereich
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz (ideal für Klein- und Kompaktfahrzeuge)
- Gemeinschaftliche Waschküche im Haus
- Gas-Brennwertheizung (erneuert 2023)
- Energieeffizienzklasse D
- Fassadensanierung für Oktober 2026 geplant (Sonderumlagen bereits bezahlt)

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Unteren Vorstadtstraße in Walldürn – zentral gelegen und dennoch ruhig.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Restaurants sowie der Bahnhof sind in wenigen Minuten bequem erreichbar. Auch die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ist sehr gut.

Die Umgebung bietet eine angenehme Wohnqualität mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



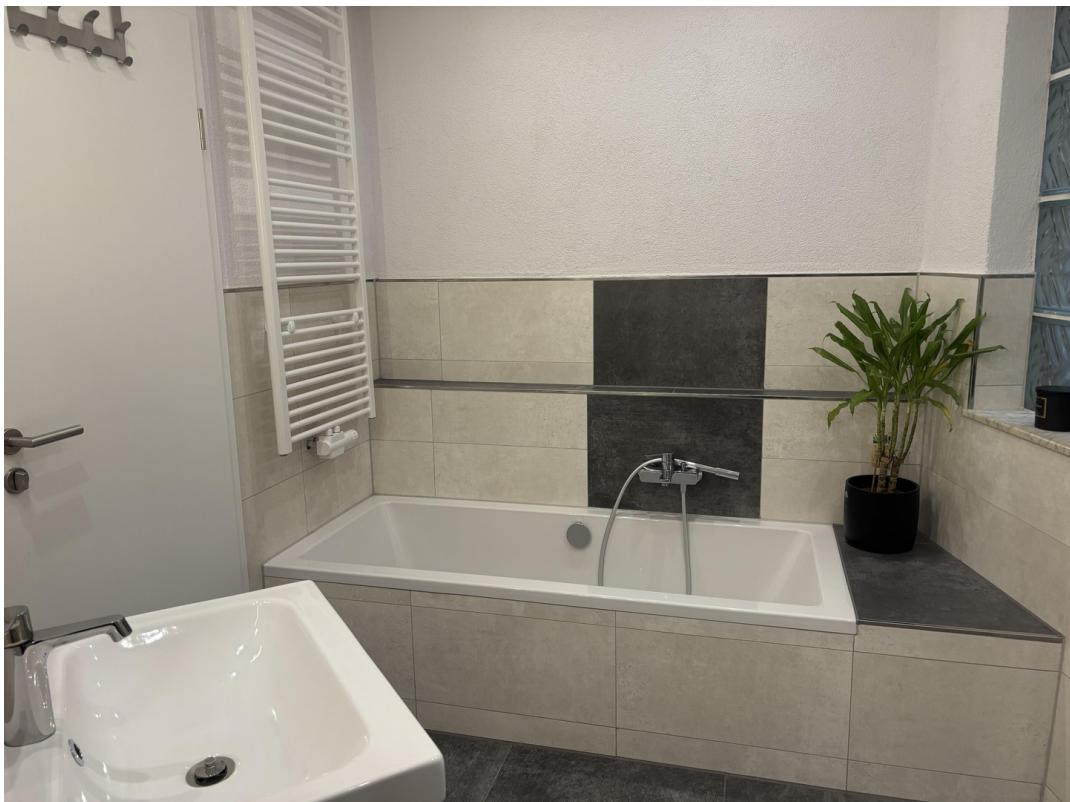
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

