

Exposé

Wohnung in Walldürn

Provisionsfrei: Lichtdurchflutetes 4-Zimmer- Wohlfühlglück mit Top-Ausstattung & Garage in Walldürn



Objekt-Nr. OM-426172

Wohnung

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:
Jennifer Landis

74731 Walldürn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	102,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	414 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Fassadensanierung & Anstrich für Oktober 2026 bereits beschlossen und VOLLSTÄNDIG BEZAHLT. Sie profitieren von einer optischen Aufwertung ohne Sonderumlagen!

Modernisierte 4-Zimmer-Wohnung (2021) mit 102 m², Tiefgaragenstellplatz und hochwertiger Einbauküche – sofort bezugsbereit ohne Renovierungsaufwand.

Diese großzügige und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren nahezu neuwertigen Zustand sowie ihre zentrale und dennoch ruhige Lage in Walldürn.

Die Wohnung wurde im Jahr 2021 umfassend modernisiert und eignet sich ideal für Paare, Familien oder Berufstätige, die ohne zusätzlichen Aufwand einziehen möchten.

Der großzügige, offene Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung – perfekt für gesellige Abende mit Freunden oder entspannte Familienzeit. Drei weitere, helle Zimmer bieten Ihnen volle Flexibilität: Nutzen Sie sie als Kinderzimmer, ein ruhiges Home-Office für ungestörtes Arbeiten oder als gemütliches Gästezimmer.

Ausstattung

Das monatliche Hausgeld beträgt 414 € und umfasst bereits zahlreiche Kosten wie Heizung, Wasser, Müllgebühren, Gebäudeversicherung sowie Instandhaltungsrücklagen (92,18 €).

Die Wohnung wird zusammen verkauft mit:

- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum
- Ihr Anteil an der Instandhaltungsrücklage (ca. 9.000 €) geht direkt auf Sie über – ein sicheres Polster für die Zukunft
- Moderne Einbauküche (2021) mit Elektrogeräten namhafter Hersteller (z.B. Miele)
- Moderner Vinylboden in edler Eiche-Grau-Optik (2021 verlegt)
- Elektrische Rollläden
- LAN-Verkabelung
- Fliegengitter
- Loggia
- Gemeinschaftliche Waschküche

Die Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1994.

Der Brennwertkessel wurde 2023 erneuert.

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Immobilie ist derzeit eigengenutzt und wird nach Vereinbarung bezugsfrei.

Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger – einziehen ohne Renovierungsaufwand.

Lage

Die Wohnung befindet sich zentral und dennoch ruhig in Walldürn.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie der Bahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar.

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

