

# Exposé

## Wohnung in Walldürn

### Erstbezug: Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Walldürn



Objekt-Nr. OM-426822

#### Wohnung

Vermietung: **750 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marcel

74731 Walldürn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	71,58 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	250 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.500 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung in 74731 Walldürn, besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumplanung und den attraktiven Balkon – ideal für Singles, Paare oder Pendler.

Die Wohnung befindet sich in einem energieeffizienten Neubau (KfW-40) und bietet lichtdurchflutete Räume, moderne Technik und komfortable Details für ein angenehmes Wohngefühl.

Der Einzug als Erstbezug macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolle Mieter mit Blick auf Qualität und Wohnkomfort.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine moderne und funktionale Ausstattung:

### Wohnräume

- Helle, offene Wohn- und Essbereiche
- Zugang zum Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien
- Großzügige Fensterflächen für viel Tageslicht

### Küche

- Einbauküche
- Hochwertige Geräte
- Nutzungsfreundliche Anordnung

### Badezimmer

- Modernes Bad mit bodengleicher Dusche
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Waschmaschinen Anschluss

### Komfort

- Fußbodenheizung sorgt für gleichmäßige Wärme
- Energieeffizienter Neubau (KfW-40)
- Balkon für schöne Ausblicke ins Wohnumfeld

### Sonstiges

- Stellplatz/Garage verfügbar (zzgl. 50€ / Monat)
- Ideales Wohnumfeld mit guter Infrastruktur

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt in Walldürn, einer charmanten Stadt im Odenwald (Neckar-Odenwald-Kreis, Baden-Württemberg) mit ca. 11.500 Einwohnern. Walldürn vereint

eine historische Altstadt und ländliche Natur mit einer soliden Infrastruktur und guter Anbindung an den regionalen Verkehr. Die Stadt ist eingebettet in die abwechslungsreiche Mittelgebirgslandschaft des Odenwaldes und Teil des sogenannten Madonnenländchens.

Das Wohngebiet um die Wohnung zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit Nähe zu Nahversorgung, Schulen, Ärzten und ÖPNV aus. Gleichzeitig ist das Stadtzentrum von Walldürn mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants schnell erreichbar.

Walldürn selbst bietet neben der Wohnqualität auch Freizeit- und Kulturangebote wie z. B. Rad- und Wanderwege, das Odenwälder Freilandmuseum sowie historische Sehenswürdigkeiten rund um die Wallfahrtsbasilika St. Georg – alles in gut erreichbarer Nähe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie

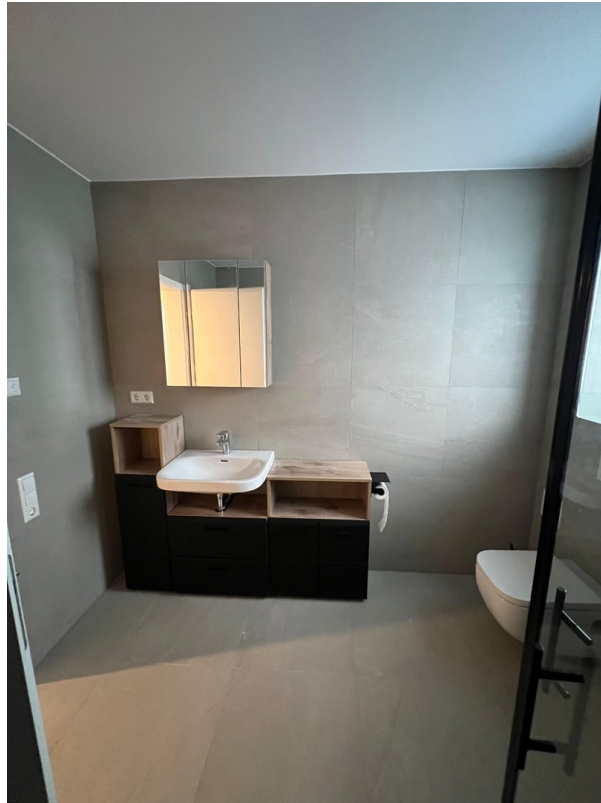


Bad

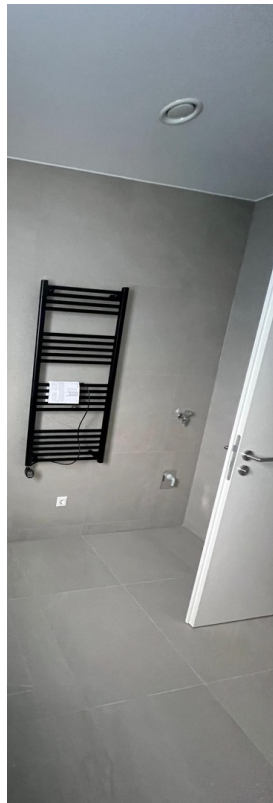


Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Abstellkammer



Ansicht Haus

# Exposé - Galerie



Ansicht Balkon



Stellplatz

# Exposé - Galerie



Abfallstellplatz



Abfallstellplatz

# Exposé - Galerie

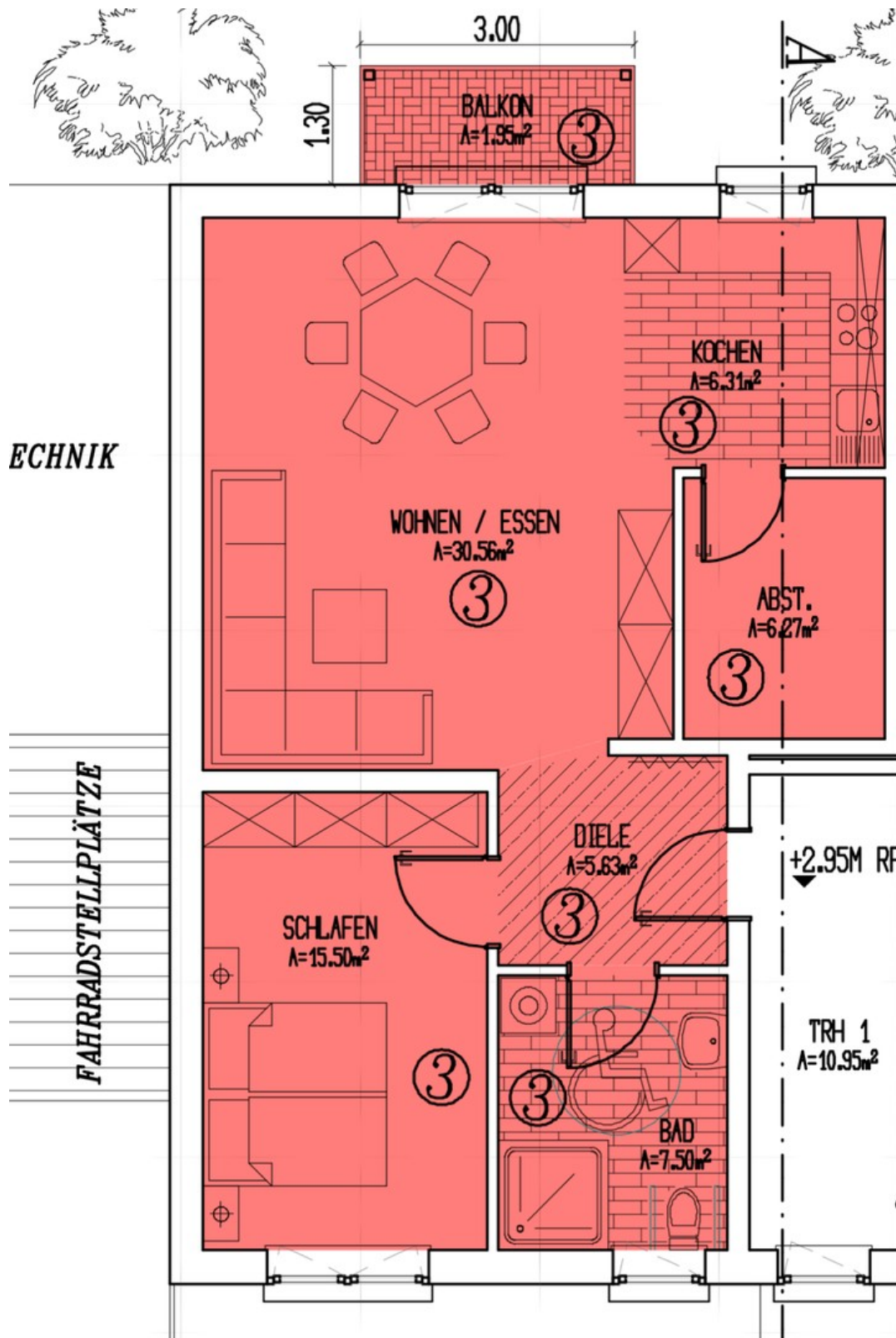


Wärmepumpe



Fahrradstellplatz

# Exposé - Grundrisse



Grundriss