

Exposé

Wohnung in Walldürn

Erstbezug nach Sanierung: Helle 4-Zimmer Wohnung



Objekt-Nr. OM-431542

Wohnung

Vermietung: **830 € + NK**

Ansprechpartner:
Rico

Ringstraße
74731 Walldürn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	93,00 m²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	130 €	Etage	3. OG
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Garagen	1
Mietsicherheit	2.400 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erstbezug nach Kernsanierung: Diese helle 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Loggien (Nord- und Südausrichtung) in einem 6-Parteien-Haus Walldürn wird aktuell umfassend kernsaniert und bietet auf ca. 93 m² modernen Wohnkomfort. Durch die vollständige Erneuerung der Bodenbeläge, Wände, Innentüren, Bad- sowie Küchenbereich präsentiert sich die Immobilie in einem neuwertigen Zustand.

Im Zuge der Arbeiten werden aktuell:

- Alle Wand- und Deckenflächen mit einem mineralischen Edelputz sowie einem frischen weißen Anstrich versehen.
- Ein moderner, hochwertiger Akustik-Vinylboden verlegt.
- Sämtliche Zimmertüren sowie die Zargen erneuert und mit Drückergarnituren in Edelstahl-Optik ausgestattet.
- Modernisiertes Bad, ausgestattet mit einer neuen Badewanne einer Echtglas Faltwand sowie einem Designer-Waschplatz in Wildeiche-Optik mit dimmbarem LED-Spiegelschrank, dazu ein Handtuchheizkörper angebracht.
- Separates Gäste-WC: Installation eines neuen, spülrandlosen Wand-WCs sowie eines zusätzlichen Handwaschbeckens.
- Erneuerte Elektrik: Im Zuge der Sanierung werden alle Steckdosen und Lichtschalter in der Wohnung gegen neue Komponenten ausgetauscht.
- Alle Wasserleitungen wurden erneuert.
- Zusätzliche Details: Heizkörper und Fensterbänke werden frisch lackiert und die Wandfliesen in der Küche für eine neue Küchenzeile vorbereitet.

Die Wohnung wird voraussichtlich Mitte / Ende März fertiggestellt und ist spätestens ab 01.04.2026 frei. Bilder werden hochgeladen, sobald verfügbar - bislang finden Sie die Bilder der verwendeten Materialien.

Heizkosten sowie Strom werden vom Mieter direkt an den Versorger bezahlt.

Bei Mietinteresse sind eine ausgefüllte Selbstauskunft, Gehaltsnachweise sowie eine Schufa-Auskunft vorzulegen.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Lage

Die Wohnung besticht durch ihre zentrale Lage in einem verkehrsarmen Teil der Ringstraße in Walldürn, die Ihnen maximale Unabhängigkeit ermöglicht. Alle wichtigen Anlaufstellen sind in wenigen Augenblicken fußläufig erreichbar:

- Ein Supermarkt für den täglichen Bedarf liegt nur 1 Minute Fußweg entfernt.
- Den Bahnhof erreichen Sie bequem in nur 3 Minuten zu Fuß.
- Ein Allgemeinmediziner befindet sich in unmittelbarer Nähe (3 Minuten Fußweg).

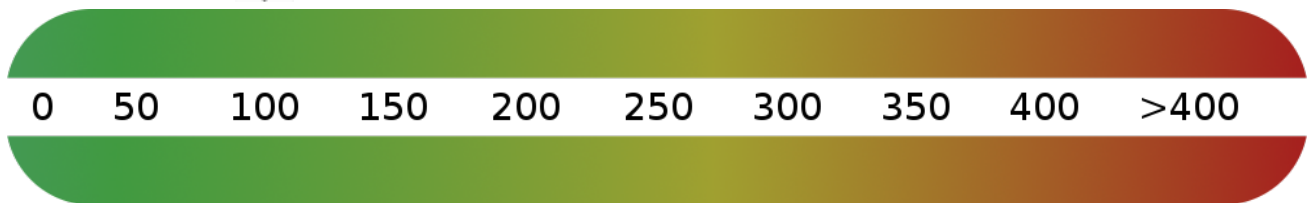
Diese Kombination aus hochwertiger Kernsanierung und der erstklassigen Lage macht die Wohnung zu einem idealen Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Qualität und kurze Wege legen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	101,90 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Innentür

Exposé - Galerie



Innentür - Küche



Bodenbelag und Fliesen

Exposé - Galerie



Badmöbel

Exposé - Grundrisse

