

# Exposé

## Wohnung in Walldürn

### Frisch saniert: Helle 3-Zimmer-Wohnung in Walldürn mit sonnigem Balkon & separater Küche



Objekt-Nr. OM-434415

#### Wohnung

Vermietung: **840 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tim Schmitt

Ringstraße 11  
74731 Walldürn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	81,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	150 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	2.520 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem ruhigen Mehrfamilienhaus in Walldürn. Die gesamte Wohneinheit wurde umfassend renoviert und wird zum Erstbezug nach Sanierung übergeben.

Die Wohnung verfügt über eine klare Raumaufteilung: Das Herzstück bildet das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Die zwei weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen.

Die separate Küche wird mit einer neuen, modernen Einbauküche ausgestattet. Auch das Badezimmer wurde im Zuge der Sanierung vollständig erneuert und zeitgemäß gestaltet.

Die Ausstattung im Überblick:

Zimmer: 3 (Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer)

Zustand: Frisch saniert (Erstbezug)

Küche: Separate Küche inklusive neuer Einbauküche

Badezimmer: Vollständig saniert

Außenbereich: Balkon vorhanden

## Ausstattung

Die Ausstattung im Überblick:

Zimmer: 3 (Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer)

Zustand: Frisch saniert (Erstbezug)

Küche: Separate Küche inklusive neuer Einbauküche

Badezimmer: Vollständig saniert

Außenbereich: Balkon vorhanden

Lage: Ruhiges Mehrfamilienhaus

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und zentralen Wohnlage in der Ringstraße 11, Walldürn.

Infrastruktur & Umgebung:

Einkaufen: Supermärkte (REWE, ALDI, Lidl), Bäckereien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in ca. 5–10 Gehminuten erreichbar.

Bildung: Ein Kindergarten liegt in direkter Nachbarschaft, Schulen befinden sich im nahen Umkreis.

Verkehr: Optimale Anbindung an die Bundesstraßen B27 und B47. Der Bahnhof Walldürn ist schnell erreichbar und bietet Anschlüsse in die umliegenden Städte.

Freizeit: Die Lage am Rande des Odenwaldes bietet zahlreiche Rad- und Wanderwege direkt vor der Haustür.

Die Lage kombiniert ein ruhiges Wohnumfeld mit der praktischen Nähe zum Stadtzentrum.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	69,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Büro/Schlafzimmer 2



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Balkon

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss