

# Exposé

## Wohnung in Birkenfeld

**Lichtdurchflutete 4-Zi Whg, 1.OG, 15 qm Südbalkon,  
Garage**



Objekt-Nr. OM-443538

### Wohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ines Hambach

Lärchenstr. 31  
75217 Birkenfeld  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Garagen	1
Mietsicherheit	3.300 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Raum, Komfort und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Der sonnige Süd-Balkon mit elektrischer Markise lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise. Große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und ein freundliches Wohngefühl.

Zwei der Schlafzimmer sind zusätzlich mit praktischen Einbauschränken ausgestattet und bieten viel Stauraum sowie eine optimale Raumnutzung.

Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne mit Dusch-Glaswand, während ein separates WC zusätzlichen Komfort im Alltag schafft.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum. Für bequemes Parken steht eine überlange Garage mit zusätzlichem Stellplatz davor zur Verfügung.

Die Wohnung ist grundsätzlich auch als WG geeignet, das alle drei Schlafzimmer ähnlich groß sind.

## Ausstattung

- Vinylboden in Eicheoptik
- 2 Einbau-Kleiderschränke
- 15 qm Süd-Balkon mit elektrischer Markise
- übertiefe Garage mit Stellplatz davor
- Kellerraum
- Waschraum

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad

## Sonstiges

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr neues Zuhause in Birkenfeld zu entdecken. Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung!

Bitte nennen Sie die Anzahl der einziehenden Personen, den Grund Ihres geplanten Umzugs, Ihren Beruf und Netto-Einkommen und gerne auch etwas, um Sie besser als potenziellen Mieter kennenzulernen.

## Lage

Das 3-Familienhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend, in nur 20 Metern erreichen Sie die Bushaltestelle Tannenstraße, die eine bequeme Anbindung an die Stadt bietet. Zudem befindet sich ein Supermarkt nur 340 Meter entfernt, während Sie Schulen und Kindergärten in der Nähe finden. Auch ein schöner Park ist in angenehmer Gehdistanz von etwa 600 Metern erreichbar.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	348,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Große Wohnküche

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon

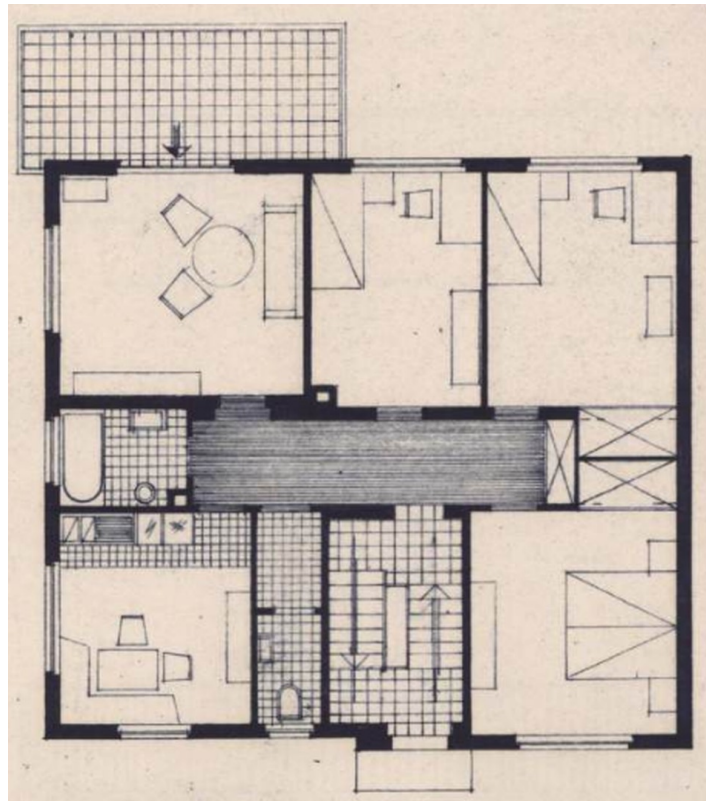


Frontansicht

# Exposé - Galerie



Bad



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

