

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Wertheim

### Helle 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung – neue Küche, moderne Velux-Fenster



Objekt-Nr. **OM-444328**

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **650 € + NK**

Ansprechpartner:  
Lukas Hambel

Theodor-Heuss-Straße 16  
97877 Wertheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	15.05.2026
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	210 €	Etage	4. OG
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.500 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung in Wertheim überzeugt durch eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort und einer hellen, freundlichen Atmosphäre.

Über den französischen Balkon können Sie den Blick ins Grüne genießen. Die Wohnung wird nur an Einzelpersonen oder Pärchen vermietet, die Nichtraucher sind.

Die Nachbarschaft pflegt einen gemeinschaftlichen und freundlichen Umgang und freut sich auf einen neuen, ebenso ruhigen und ordentlichen Nachbarn.

## Ausstattung

Ein besonderes Highlight ist die moderne Einbauküche, die erst vor ca. 1,5 Jahren neu installiert wurde. Diese kann vom aktuellen Mieter gegen eine Ablöse in Höhe von 2.500 € übernommen werden.

Zudem wurden hochwertige Velux-Dachfenster mit 3-fach-Verglasung eingebaut, die nicht nur für viel Tageslicht sorgen, sondern auch einen wichtigen Beitrag zur Energieeffizienz leisten.

Die beiden Badezimmer wurden vor etwa drei Jahren umfassend modernisiert (neue Waschbecken, Toiletten, Badarmaturen, hochwertiger Spiegel mit LED-Beleuchtung, etc.) und präsentieren sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Der französische Balkon kann über bodentiefe Fenster betreten werden, die durch einen elektrischen Rolladen verdunkelt werden können.

Zur Wohnung gehört ein unmittelbar vor dem Hauseingang befindlicher PKW-Stellplatz (im Mietpreis enthalten) und ein Kellerabteil. Das Mehrfamilienhaus verfügt über einen Fahrradabstellraum sowie einen Waschraum, in dem Sie sowohl Ihre Wäsche trocknen als auch eine eigene Waschmaschine anschließen können.

### **Fußboden:**

Laminat

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Reinhardshof in Wertheim. Einkaufsmöglichkeiten (Aldi, Rewe, Mixmarkt) sowie eine Apotheke, Arztpraxen und ein Krankenhaus sind in unmittelbarer Nähe. In die Wertheimer Altstadt benötigt man 5 Minuten mit dem Auto. Zudem kommt man über die Autobahn A3 in etwa 30 Minuten nach Würzburg und in etwa 50 Minuten nach Frankfurt a.M.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste WC



En Suite Bad



Grundriss

# Exposé - Galerie



Fahrradabstellraum



Kellerabteil

# Exposé - Galerie



Waschraum

# Exposé - Grundrisse

