

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bad Wildbad

### Schöne Lage! Helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon + Garage



Objekt-Nr. **OM-445200**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **550 € + NK**

Ansprechpartner:  
Martin Reimer

Alte Höfener Straße 46  
75323 Bad Wildbad  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1954	Miete Garage/Stellpl.	50 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	2,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	48,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	2. OG
Nebenkosten	100 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	100 €	Heizung	Ofenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen eine attraktiv renovierte 2,5-Zimmer-Wohnung in ruhiger und naturnaher Lage von Bad Wildbad-Calmbach, Alte Höfener Straße 46, zur Vermietung an.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie helle und freundliche Wohnräume, die sich ideal für Singles oder Paare eignen. Ein besonderes Highlight ist die neu errichtete Balkonanlage, die zusätzlichen Wohnkomfort bietet und zum Entspannen im Freien einlädt.

Im Zuge der Renovierung wurde die Wohnung modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Eine Garage gehört ebenfalls zur Wohnung und ermöglicht bequemes Parken direkt am Haus.

Auch das Gebäude wurde saniert: Die Kelleraußenwände des Sechsfamilienhauses wurden vollständig fachgerecht abgedichtet und mit Wärmedämmung versehen. Dies sorgt für nachhaltigen Schutz vor Feuchtigkeit sowie eine verbesserte Energieeffizienz.

## Ausstattung

Ausstattung:

- 2,5 Zimmer
- Frisch renoviert
- Neue Balkonanlage
- Helle Wohnräume
- Garage inklusive
- Kelleraußenwände erneuert, abgedichtet und gedämmt
- Ruhige Lage mit viel Natur

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Ortsteil Calmbach von Bad Wildbad.

Anschrift: Alte Höfener Straße 46, 75323 Bad Wildbad-Calmbach, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeit- und Erholungsangebote sind gut erreichbar. Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität im Grünen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	109,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

