

# Exposé

## Wohnung in Trossingen

### 3,5 Zimmer Wohnung Erstbezug nach Renovierung



Objekt-Nr. OM-447507

#### Wohnung

Vermietung: **1.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
MAYA L3 UG

Löhrstraße 3  
78647 Trossingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1974	Mietsicherheit	2.700 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	256 €	Etage	1. OG
Heizkosten	177 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	433 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in der Löhrrstraße 3 in Trossingen. Das Gebäude wurde kürzlich umfassend renoviert und präsentiert sich insgesamt in einem sehr ansprechenden und gepflegten Zustand.

Die Wohnung überzeugt durch eine helle und freundliche Atmosphäre sowie einen funktionalen Grundriss, der den vorhandenen Wohnraum optimal nutzt. Der Wohn- und Schlafbereich ist klar strukturiert und bietet ausreichend Platz für eine individuelle Einrichtung. Die separate Küche ist praktisch angeordnet und unterstützt ein komfortables Wohnen auf kompaktem Raum.

Das modernisierte Treppenhaus unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck des Hauses und sorgt bereits beim Betreten für ein angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare und Familien, die eine gut geschnittene und ruhige Wohnlösung in zentraler Lage suchen.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung in einem sanierten und gepflegten Wohnumfeld mit guter Anbindung und kurzen Wegen im Alltag. Die auf den Bildern noch fehlende Küchenhaus-Einbauküche, wird aktuell eingebaut und steht zum Einzug zur Verfügung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und zugleich angenehmer Wohnlage von Trossingen. Die Löhrrstraße überzeugt durch ihre gewachsene Nachbarschaft, kurze Wege und eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Das Stadtzentrum von Trossingen mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Ärzten und Apotheken ist in wenigen Minuten bequem erreichbar. Auch Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Trossingen ist überregional bekannt als Musikstadt und beherbergt unter anderem die Staatliche Hochschule für Musik Trossingen, was zusätzlich für eine lebendige und kulturell geprägte Umgebung sorgt.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut: Über die nahegelegene Bundesstraße B27 sind Städte wie Rottweil und Villingen-Schwenningen schnell erreichbar. Pendler profitieren zudem von der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Umgebung bietet darüber hinaus einen hohen Freizeitwert: Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie Naherholungsgebiete in der Region laden zu Aktivitäten im Grünen ein.

Insgesamt handelt es sich um eine gefragte Wohnlage mit ausgewogener Mischung aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnumfeld.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnen



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



WC



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafen

# Exposé - Galerie



Schlafen



Schlafen

# Exposé - Galerie



Schlafen