

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bad Wörishofen

### 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit neuem Balkon, 2 Stellplätzen & schöner Aussicht



Objekt-Nr. **OM-449283**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **850 € + NK**

Demelerweg 10  
86825 Bad Wörishofen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	40 €	Etage	2. OG
Heizkosten	180 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	220 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.550 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und großzügig geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines ruhigen 3-Familienwohnhauses im Ortsteil Kirchdorf von Bad Wörishofen. Sie bietet ein angenehmes, privates Wohnambiente und richtet sich ideal an Paare mit oder ohne Kinder, die Ruhe, Platz und eine schöne Aussicht zu schätzen wissen.

Schon beim Eintreten vermittelt die Wohnung ein offenes und freundliches Wohngefühl. Der großzügige Flur bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und erschließt alle Räume zentral. Der durchgängige Bodenbelag sowie die charmante Dachgeschossarchitektur unterstreichen den wohnlichen Charakter der Wohnung.

Ein echtes Highlight ist die großzügige und helle Wohnküche. Sie bietet viel Arbeits- und Stauraum und wird durch Dachflächenfenster optimal mit Tageslicht versorgt. Der Platz für einen Essbereich macht die Wohnküche zum Mittelpunkt des täglichen Lebens – ideal für gemeinsame Mahlzeiten, Gespräche und gesellige Stunden.

Das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer überzeugt mit direktem Zugang zum neu errichteten Balkon. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Atmosphäre und eröffnen einen schönen Ausblick über den Ortsteil Kirchdorf. Der Balkon lädt zum Entspannen, Sonnen und Verweilen ein und bietet durch die Dachgeschosslage ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein halbes Zimmer, das sich flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer nutzen lässt. Alle Räume sind hell gestaltet und profitieren von der erhöhten Wohnlage mit angenehm weitem Blick.

Das Badezimmer ist gepflegt und funktional ausgestattet mit einer Duschwanne, einem Waschbecken und einem WC. Ein Dachflächenfenster sorgt für Tageslicht und eine gute Belüftung.

Besonders hervorzuheben sind der neue Balkon, teilweise erneuerte Fenster sowie die insgesamt helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei Außenstellplätze, die bereits in der Kaltmiete enthalten sind – ein spürbarer Komfortvorteil im Alltag.

Diese Wohnung verbindet ruhiges Wohnen im Ortsteil Kirchdorf, eine durchdachte Raumaufteilung und viel Tageslicht zu einem Zuhause, das sowohl Rückzug als auch Raum für Familie, Alltag und Homeoffice bietet.

## Ausstattung

3,5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss

Ruhiges 3-Familienwohnhaus

Helle Räume durch große Fensterflächen und Dachfenster

Neuer Balkon mit schönem Ausblick über Kirchdorf

Teilweise neue Fenster

Großzügiger Wohn- und Essbereich

Separate, geräumige Küche mit viel Arbeits- und Stauraum

Tageslichtdurchflutete Küche mit Dachflächenfenster

Badezimmer mit Duschwanne, Waschbecken und WC

Badezimmer mit Dachfenster für natürliche Belichtung und Belüftung

Praktischer Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe

Zwei weitere Zimmer plus halbes Zimmer, flexibel nutzbar (z. B. Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer)

Durchgängiger, wohnlicher Bodenbelag

Angenehme Dachgeschossarchitektur mit gemütlichem Wohncharakter

Zwei Außenstellplätze, bereits in der Kaltmiete enthalten

Waschmaschinenanschluss im Keller

Ruhige Wohnlage ohne Durchgangsverkehr

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung im Demelerweg 10 befindet sich im Bad Wörishofener Ortsteil Kirchdorf und liegt in einer ruhigen Sackgasse innerhalb eines gepflegten, gewachsenen Wohngebiets. Diese Lage bietet ideale Voraussetzungen für Paare mit oder ohne Kinder, die ein entspanntes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität schätzen.

Der Demelerweg ist eine verkehrsarme Sackgasse ohne Durchgangsverkehr, was für ein besonders ruhiges und sicheres Wohnklima sorgt. Das Umfeld ist überwiegend von privater Wohnbebauung geprägt und zeichnet sich durch eine familiäre, angenehme Nachbarschaft aus. Gerade für Familien mit Kindern bietet die Lage ein geschütztes Umfeld, während Paare die Ruhe und Privatsphäre genießen.

Der Ortsteil Kirchdorf verbindet dörflichen Charakter mit der Nähe zur Stadt. Das Zentrum von Bad Wörishofen ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, ärztlicher Versorgung sowie Apotheken und weiteren Dienstleistern des täglichen Bedarfs. Auch ohne lange Wege lässt sich hier der Alltag komfortabel gestalten.

Für Familien besonders wichtig: Kindergärten, Schulen und Spielplätze befinden sich in gut erreichbarer Umgebung. Darüber hinaus bietet Bad Wörishofen ein vielfältiges Freizeit- und Vereinsangebot für Kinder und Erwachsene, das zu einer aktiven und gemeinschaftlichen Lebensweise beiträgt.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zur Natur. Rund um Kirchdorf laden Spazier- und Radwege, Grünflächen und die ländlich geprägte Umgebung zu Erholung und Bewegung ein. Der bekannte Kurpark Bad Wörishofen sowie die Therme Bad Wörishofen sind ebenfalls schnell erreichbar und ergänzen das Wohnumfeld um attraktive Erholungs- und Wellnessangebote.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Über den Bahnhof Bad Wörishofen sowie die Anbindung an die umliegenden Bundesstraßen sind sowohl das Umland als auch weiter entfernte Ziele bequem erreichbar. Trotz dieser guten Erreichbarkeit bleibt die Wohnlage angenehm ruhig.

Die Wohnung im Demelerweg 10 im Ortsteil Kirchdorf bietet damit eine gelungene Kombination aus ruhiger Sackgassenlage, naturnahem Wohnen und stadtnaher Infrastruktur – ein idealer Wohnort für Paare, die ein langfristiges Zuhause suchen, ob zu zweit oder als Familie.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	141,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Büro / Hobbyraum



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro



Garderobe

# Exposé - Galerie



Flur