

# Exposé

## Wohnung in Freudenstadt

### 2 Zimmer Wohnung mit Balkon, frisch saniert



Objekt-Nr. **OM-449285**

### Wohnung

Vermietung: **650 € + NK**

Kärntner Straße 39  
72250 Freudenstadt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1970	Mietsicherheit	1.950 €
Etagen	10	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Höher als 5. OG
Nebenkosten	120 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	120 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Im 10. Obergeschoss gelegen, erwartet Sie hier ein besonderes Wohngefühl mit beeindruckender Panorama-Aussicht über die Dächer von Freudenstadt. Dank der erhöhten Lage genießen Sie viel Licht, Ruhe und ein Wohnambiente über den Wolken.

Sie erreichen die Wohnung bequem über den Aufzug sowie wenige Treppenstufen. Auf Ihrer Etage befindet sich lediglich eine weitere Wohnung, wodurch ein angenehm privates Wohngefühl entsteht.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Flur mit integriertem Einbauschränk, der praktischen Stauraum für Garderobe, Haushaltsutensilien oder Vorräte bietet. Direkt angrenzend befindet sich das Badezimmer mit großer Badewanne, ideal zum Entspannen nach einem langen Tag. Ebenfalls separat gelegen finden Sie die vollständig ausgestattete Küche inklusive Einbauküche und Elektrogeräten.

Der weitere Grundriss eröffnet einen zusätzlichen Wohn-/Essbereich mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Homeoffice-, Schlaf- oder Essbereich. Von dort gelangen Sie in das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Hier genießen Sie die außergewöhnliche Aussicht bei nahezu jedem Wetter.

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert:

- neue Laminatböden mit weißen Sockelleisten
- frisch gestrichene Wände
- neue Steckdosen und Lichtschalter von JUNG
- neue Hansgrohe-Duschbrause
- neue Wascharmatur
- vollständig gereinigt und sofort bezugsbereit

Zusätzlichen Stauraum bieten ein eigener Abstellraum eine Etage tiefer sowie ein weiterer großer Kellerraum im Untergeschoss. Außerdem stehen gemeinschaftliche Waschmaschinen, Trockner sowie ein Trockenraum zur Verfügung.

Vor dem Haus befinden sich Bewohnerparkflächen sowie zahlreiche weitere öffentliche Parkmöglichkeiten in direkter Umgebung.

Die Wohnung wird privat vermietet und ist ab sofort bezugsfrei. Eine vollmöblierte Vermietung ist nach Absprache ebenfalls möglich, in diesem Fall erhöht sich die Kaltmiete entsprechend. Die Kautions beträgt drei Monatskaltmieten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Makrolage:

Freudenstadt bietet Ihnen die perfekte Kombination aus idyllischem Wohnen und hervorragender Anbindung. Dank der zentralen Lage erreichen Sie die wichtigsten Städte der Region in kürzester Zeit:

Dornstetten: ca. 6 km | 9 Min.

Loßburg: ca. 8 km | 12 Min.

Baiersbronn: ca. 6 km | 8 Min.

Horb am Neckar: ca. 30 km | 35 Min. (Anschluss zur A81)

Nagold: ca. 28 km | 30 Min.

Stuttgart: ca. 73 km | 65 Min. (über A81)

**Mikrolage:**

Die Wohnung besticht durch ihre exzellente Infrastruktur und die gleichzeitige Nähe zu weitläufigen Naherholungsgebieten. Sie genießen die Vorzüge des Stadtlebens, während Sie in nur wenigen Gehminuten direkt im Grünen stehen.

**Gesundheit & Versorgung:** Das Kreiskrankenhaus Freudenstadt sowie diverse Fachärzte befinden sich in direkter, fußläufiger Nachbarschaft.

**Arbeiten & Einkaufen:** Namhafte regionale Arbeitgeber sowie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und charmante Läden sind bequem zu Fuß erreichbar.

**Freizeit:** Die Lage bietet den idealen Startpunkt für Wanderungen und Outdoor-Aktivitäten im Schwarzwald, ohne auf städtischen Komfort verzichten zu müssen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer

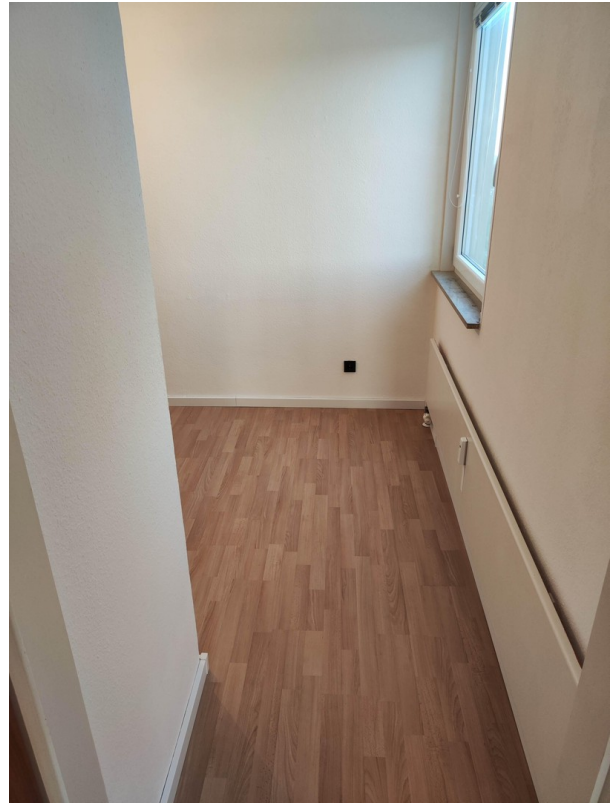


Küche

# Exposé - Galerie



Essecke



Essecke



Aussicht

# Exposé - Galerie

