

# Exposé

## Wohnung in Langenbrücken

**frisch renovierte 4-Zimmer-Wohnung inkl. Küche |  
Balkon | Kamin | fußläufig zu Bahnhof und Badesee**



Objekt-Nr. OM-449503

### Wohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

76669 Langenbrücken  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1983	Mietsicherheit	2.100 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	141 €	Garagen	1
Heizkosten	101 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	242 €	Heizung	Etagenheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und helle, freundliche Räume. Der großzügige Wohn- und Essbereich geht nahtlos in die offene, lichtdurchflutete Küche über und bildet das Herzstück der Wohnung.

Die Wohnung verfügt über weitere drei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen.

Das große Badezimmer ist modern ausgestattet und bietet eine komfortable Regendusche, die für ein entspannendes Duscherlebnis sorgt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, das zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Die Kaltmiete von 1.100 € inkludiert die Einbauküche, aus dem Jahre 2018.

Ein sonniger Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein und rundet dieses attraktive Wohnangebot ab.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische und zugleich moderne Ausstattung. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet optimale Voraussetzungen für den direkten Einzug. Das Badezimmer wurde mit einer neuen Regendusche ausgestattet und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet, sowie eine Garage, die bequemes und sicheres Parken ermöglicht.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Bad Schönborn-Langenbrücken. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen des täglichen Bedarfs, sowie dem Fußballverein und dem öffentlichen Badesee.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass umliegende Städte bequem erreicht werden können.

Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radfahrten und Erholung im Grünen ein und bietet zugleich eine gute Anbindung an die nahegelegenen Verkehrsachsen Richtung Karlsruhe und Heidelberg.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	93,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Balkon



Küche

# Exposé - Galerie



Flur 1



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer 1



Elternschlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Ausblick

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Garageneinfahrt

# Exposé - Galerie



Umgebung

# Exposé - Grundrisse

