

Exposé

Wohnung in Bad Schönborn

Sanierte 3-Zi-Wohnung 87 m² mit großem Balkon – A-Klasse, 2 Min Bahnhof



Objekt-Nr. OM-451367

Wohnung

Vermietung: **1.350 € + NK**

Ansprechpartner:
Tobias Hardt

Schillerstraße 9
76669 Bad Schönborn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	87,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	20,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	100 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines kleinen, ruhigen Mehrfamilienhauses (3 Wohnungen) in einer verkehrsberuhigten Wohnstraße in Bad Schönborn.

Die Wohnung wurde im September 2023 vollständig kernsaniert und befindet sich in nahezu Neubau-Qualität: Energieeffizienzklasse A, moderne Wärmepumpe (Baujahr 2023), dezentrales Lüftungssystem in jedem Raum, Fußbodenheizung, Lichtdurchflutete Räume, hochwertiger Vinyl-Boden, neuwertiges Bad mit Wanne und moderner Dusche.

Der großzügige Süd-Balkon (ca. 14,6 m²) ist über eine bodentiefe Tür vom Wohn-/Essbereich erreichbar — ideal für Sonnenstunden im Frühjahr und Sommer.

Die Vermieter wohnen im selben Haus — kurze Wege, persönlicher Kontakt und schnelle Reaktion bei Anliegen.

Verfügbar ab 01.08.2026, provisionsfrei direkt vom Vermieter.

Ausstattung

Wohnen / Räume:

- Wohnen/Essen 18,0 m² (mit Balkonzugang)
- Schlafzimmer 16,8 m²
- Kinder-/Arbeitszimmer 15,8 m²
- Küche 8,7 m² (separat) — siehe Hinweis zur Einbauküche unter „Sonstiges“
- Bad 8,6 m² mit Wanne, ebenerdiger Dusche, WC, Fenster
- Flur 9,2 m², zusätzlicher Abstellraum 2,7 m²

Außenflächen / Nebenräume:

- Süd-Balkon ca. 14,6 m²
- Eigener Kellerraum ca. 20 m² (gestrichen, mit Fenster und Lichtanschluss)
- Gemeinschafts-Waschraum im Keller
- 1 KFZ-Stellplatz vor dem Haus

Energie & Technik:

- Energieeffizienzklasse A (deutlich besser als KfW-85)
- Zentrale Wärmepumpe (Baujahr 2023), Fußbodenheizung
- Warmwasser zentral über Wärmepumpe
- Dezentrales Lüftungssystem in jedem Raum
- Niedrige Heizkosten

Bodenbeläge:

- Hochwertiger Vinyl-Boden in Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen in Bad und Küche

Zustand:

- Vollständige Kernsanierung im September 2023 — nahezu Neubau-Qualität

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Einbauküche zur optionalen Übernahme: In der Wohnung befindet sich eine moderne, hochwertige Einbauküche (Anschaffung 2025, Neupreis 6.800 € — Rechnung vorhanden). Sie kann auf Wunsch direkt

von den Vormietern für eine Ablöse von 4.500 € übernommen werden. Alternativ wird die Wohnung ohne Einbauküche übergeben (Anschlüsse für Strom, Wasser und Abfluss bleiben fachgerecht erhalten).

Ausstattung der Einbauküche: Siemens-Backofen mit Display, Cerankochfeld (Induktion), Designer-Dunstabzugshaube, Granit-/Verbund-Spüle mit schwarzer Armatur, helle matte Fronten mit Holz-Arbeitsplatte, lange Arbeitszeile mit zusätzlichen Hängeschränken.

Hinweis: Die Übernahme der Küche erfolgt direkt zwischen den Vormietern und dem neuen Mieter. Die Vermieter sind an dem Verkauf nicht beteiligt.

Weitere Hinweise:

- Geeignet für 2–3 Personen
- Tierhaltung (außer Kleintieren) nach vorheriger Absprache
- Mindestmietdauer: keine
- Provisionsfrei — direkt vom Vermieter

Privatangebot — kein Gewerbe. Eine Impressumspflicht nach § 5 TMG besteht daher nicht.

Lage

Bad Schönborn ist eine ruhige, familienfreundliche Gemeinde im Landkreis Karlsruhe mit Kurbad-Charakter und viel Grün. Die Wohnung liegt in einer Wohnstraße im verkehrsberuhigten Bereich.

Anbindung:

- 2 Gehminuten zum Bahnhof Bad Schönborn-Kronau
- S-Bahn-Verbindung nach Karlsruhe (ca. 15 Min), Heidelberg und Mannheim (ca. 30 Min)
- Mit dem Auto Karlsruhe und Mannheim in ca. 30 Min erreichbar

Versorgung im Ort:

- Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten fußläufig
- Grundschule, Realschule und Kindergärten in der Nähe
- Gymnasien in den Nachbarorten Östringen und Bruchsal
- Familienfreundliches Umfeld

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	34,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

