

# Exposé

## Wohnung in Bad Mergentheim

### Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit EBK und Balkon



Objekt-Nr. OM-453548

#### Wohnung

Vermietung: **535 € + NK**

Ansprechpartner:  
Oliver Zirn

Edelfinger Str. 26  
97980 Bad Mergentheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	42,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	180 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Carports	1
Mietsicherheit	1.605 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und steht ab dem 01.08.2026 zur Vermietung bereit.

Bei dieser attraktiven Immobilie handelt es sich um ein repräsentatives Mehrfamilienhaus in bester Lage von Bad Mergentheim. Ruhig und dennoch zentral, auf einer Anhöhe mit überwiegender Südausrichtung gelegen, genießen Sie eine schöne Aussicht sowie lichtdurchflutete Räume.

Das Mehrfamilienhaus wurde bis vor kurzem umfassend saniert und renoviert.

In den Nebenkosten sind neben den üblichen Betriebskosten – wie Heizkosten, Wasser/ Abwasser, Müllentsorgung, Hausstrom, Gebäudeversicherung und Treppenhausreinigung – auch WLAN, Sat-TV sowie ein Hausmeisterservice bereits enthalten. Damit profitieren Sie von einem komfortablen Rundum-sorglos-Paket ohne zusätzliche Verträge oder versteckte Kosten.

## Ausstattung

Ihre künftige Wohnung ist bequem mit dem Aufzug erreichbar und überzeugt durch eine hochwertige Innenausstattung sowie eine optimale Raumaufteilung.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Flur, von dem aus Sie Zugang zum Wohnzimmer, zum Schlafzimmer, zum Bad sowie zur kleinen Küche haben. Diese ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet (bereits in der Gesamtmiete enthalten).

Die in den Wohnräumen angebrachten, in dunklem Holz gehaltenen und dezent beleuchteten Zierleisten an der Decke verleihen der Wohnung zusätzlichen Charme und eine gemütliche Atmosphäre.

Ein Balkon mit Blick über die Innenstadt bis hin zum Drillberg rundet das Gesamtbild ab.

Die 42 m<sup>2</sup> große Wohnung besteht aus 2 Zimmern und eignet sich besonders für Einzelpersonen.

Im Erdgeschoss des Hauses stehen ein Fahrradkeller sowie optional die Nutzung der Waschküche und des Trockenraums zur Verfügung. Zusätzlich können Abstellräume und Carports angemietet werden.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

VADcare Bad Mergentheim GmbH

Wachbacher Str. 15

97980 Bad Mergentheim

Handelsregister: HRB 739660

Registergericht: Ulm

Vertreten durch: Thomas Weiland

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gehobenen und ruhigen Wohnlage an der Weinsteige in der Kurstadt Bad Mergentheim. Direkt zwischen Wald und Tauber gelegen, verbindet sie zentrale Erreichbarkeit mit idyllischem Umfeld.

In fußläufiger Entfernung befinden sich der öffentliche Nahverkehr sowie Ärzte, Restaurants, Cafés, Bäckereien und weitere Einkaufsmöglichkeiten. Darüber hinaus liegen das Stadtzentrum mit dem Residenzschloss, der wunderschöne Kurpark sowie mehrere Spielplätze in unmittelbarer Nähe.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	91,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



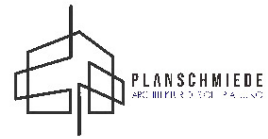
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

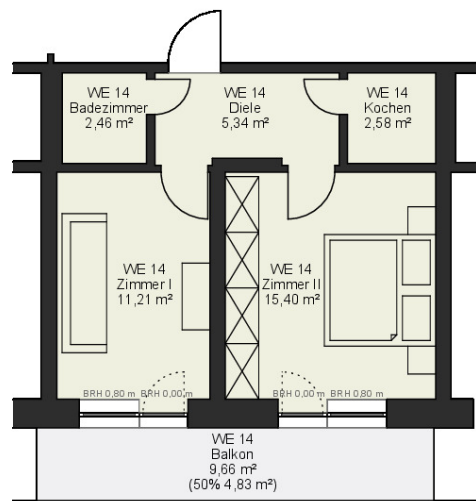


## Planschmiede Sturm-Hartenfels OHG

Geschäftsführer:  
Nicolas Sturm & Lars Hartenfels

Brühlstraße 7  
D-56355 Nastätten

+ 49 176 23693626  
info@planschmiede.online  
www.planschmiede.online



## Wohnung 14

1. Obergeschoss

Diele	5,34 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2,46 m <sup>2</sup>
Kochen	2,58 m <sup>2</sup>
Zimmer I	11,21 m <sup>2</sup>
Zimmer II	15,40 m <sup>2</sup>
Balkon	4,83 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Raum	41,82 m <sup>2</sup>

**Projekt** Aufmaß eines Mehrfamilienhauses  
Edelfinger Straße 26  
97980 Bad Mergentheim

**Auftraggeber** VADcare Bad Mergentheim GmbH  
Wachbacher Straße 15  
97980 Bad Mergentheim

**Planinhalt** Verkaufsplan

**Plannummer** 50023-1-28

**Maßstab & Datum** 1|100 & 25.09.2023