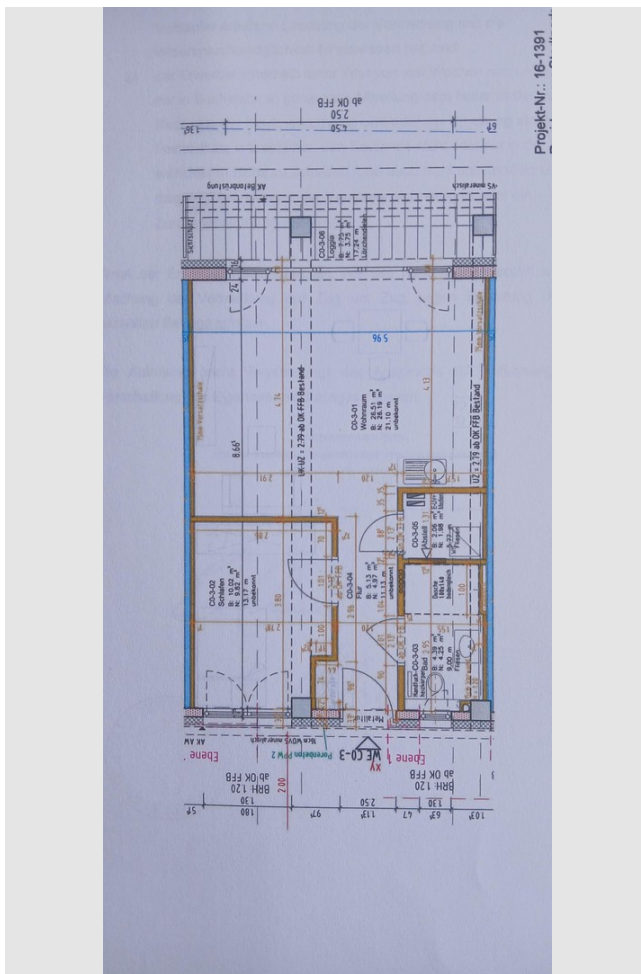


# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Miltenberg

### Barrierefreies Wohnen: Helle 2-Zi.-Wohnung direkt am Stadtpark Miltenberg



Objekt-Nr. **OM-459206**  
**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **550 € + NK**

Ansprechpartner:  
Frau G. Davis

Burgweg 24  
63897 Miltenberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	40 €	Badezimmer	1
Heizkosten	135 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	725 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	1.650 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen, komfortablen Zuhause! Diese charmante und perfekt geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des kernsanierten ehemaligen Krankenhauses in der begehrten „Residenz am Stadtpark“. Die Wohnung besticht durch ihre helle Atmosphäre und ist ideal auf die Bedürfnisse von älteren Einzelpersonen oder Paaren zugeschnitten.

Ein besonderes Highlight ist das bereits inkludierte DRK-Grundservice-Paket für „Lebensqualität im Alter“. Es bietet Ihnen maximale Sicherheit und Entlastung im Alltag durch: 24-Stunden-Hausnotruf-Bereitschaftsdienst. Feste Sprechzeiten mit Fachkräften direkt vor Ort Unterstützung bei Anträgen und dem Schriftverkehr mit Behörden Verschiedene Praxen direkt auf dem Residenz-Gelände

Ausstattung & Highlights Wohnfläche: Ca. 53 m<sup>2</sup> verteilt auf Wohn-/Esszimmer mit Küche, Schlafzimmer, Bad und Balkon.

Barrierefreiheit: Komplett barrierefreie Wohnfläche für ein sicheres Gefühl.

Badezimmer: Modernes Tageslichtbad mit ebenerdiger, barrierefreier Dusche.

Energieeffizienz: Nachhaltiger KfW 70 Effizienzhaus-Standard sorgt für niedrige Heizkosten dank hervorragender Isolierung.

Küche: Die moderne Einbauküche kann vom jetzigen Mieter übernommen (abgekauft) werden.

Außenbereich & Extras: Gemütlicher Balkon zum Entspannen sowie ein eigenes, praktisches Kellerabteil.

## Ausstattung

Wohnfläche: Ca. 53 m<sup>2</sup> verteilt auf Wohn-/Esszimmer mit Küche, Schlafzimmer, Bad und Balkon.

Barrierefreiheit: Komplett barrierefreie Wohnfläche für ein sicheres Gefühl.

Badezimmer: Modernes Tageslichtbad mit ebenerdiger, barrierefreie Dusche.

Energieeffizienz: Nachhaltiger KfW 70 Effizienzhaus-Standard sorgt für niedrige Heizkosten dank hervorragender Isolierung.

Küche: Die moderne Einbauküche kann vom jetzigen Mieter übernommen (abgekauft) werden.

Außenbereich & Extras: Gemütlicher Balkon zum Entspannen sowie ein eigenes, praktisches Kellerabteil.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Barrierefrei

## Sonstiges

Sobald ich mehr aktuelle Fotos habe, werde ich sie hochladen.

Bin dabei den Energieausweis zu bekommen.

## Lage

Zentraler und grüner geht es kaum! Die Wohnanlage liegt direkt oberhalb der historischen Altstadt von Miltenberg.

Infrastruktur: Nur wenige Schritte zu Fuß in die Fußgängerzone mit Geschäften aller Art, Cafés und Restaurants.

Anbindung: Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Wohnanlage.

Freizeit & Natur: Der idyllische Stadtpark ist nur ca. 200 m entfernt. Das Hallenfreibad direkt am Main erreichen Sie nach ca. 750 m.

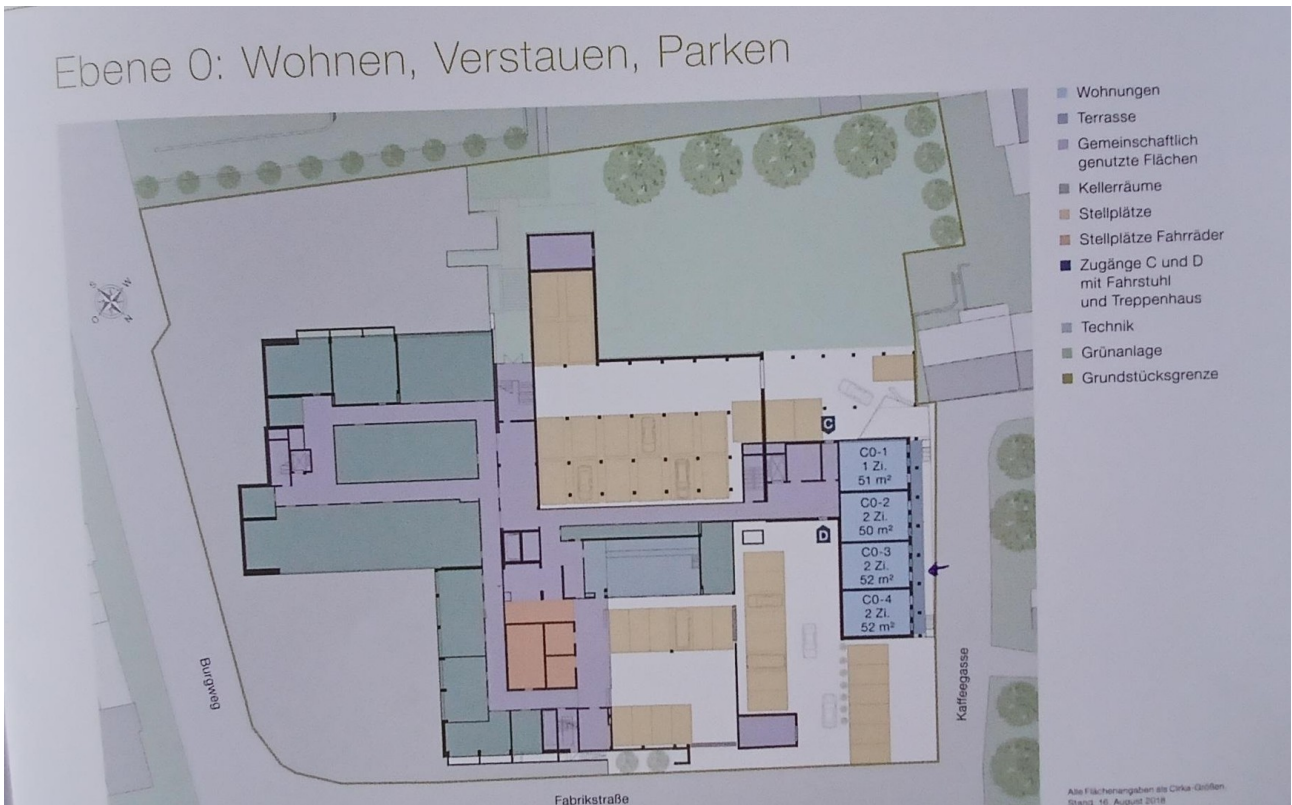
Umgebung: Perfekt für Aktive – im Umkreis von 20 km finden Sie 3 Golfplätze und zahlreiche Wanderwege. Zudem besteht eine hervorragende Anbindung an das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Kosten & Details

Kaltmiete: 550,00 € Betriebskosten (Vorauszahlung): 40,00 € Heiz- & Warmwasserkosten (Vorauszahlung): 135,00 € Gesamtmiete (Warmmiete): 725,00 € Bezugsfrei ab: 01. September 2026

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

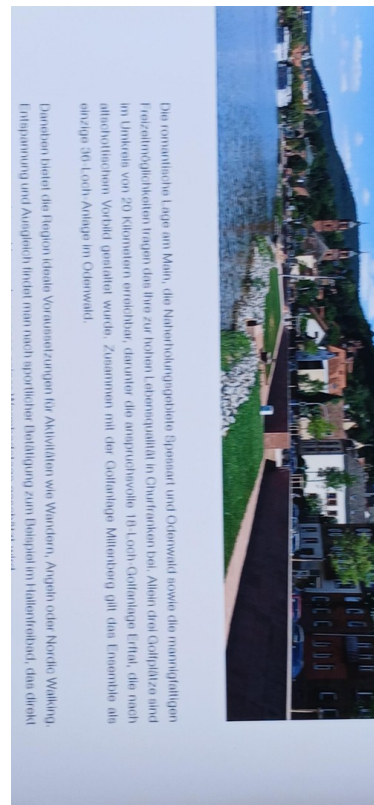
# Exposé - Galerie



Residenz am Stadtpark

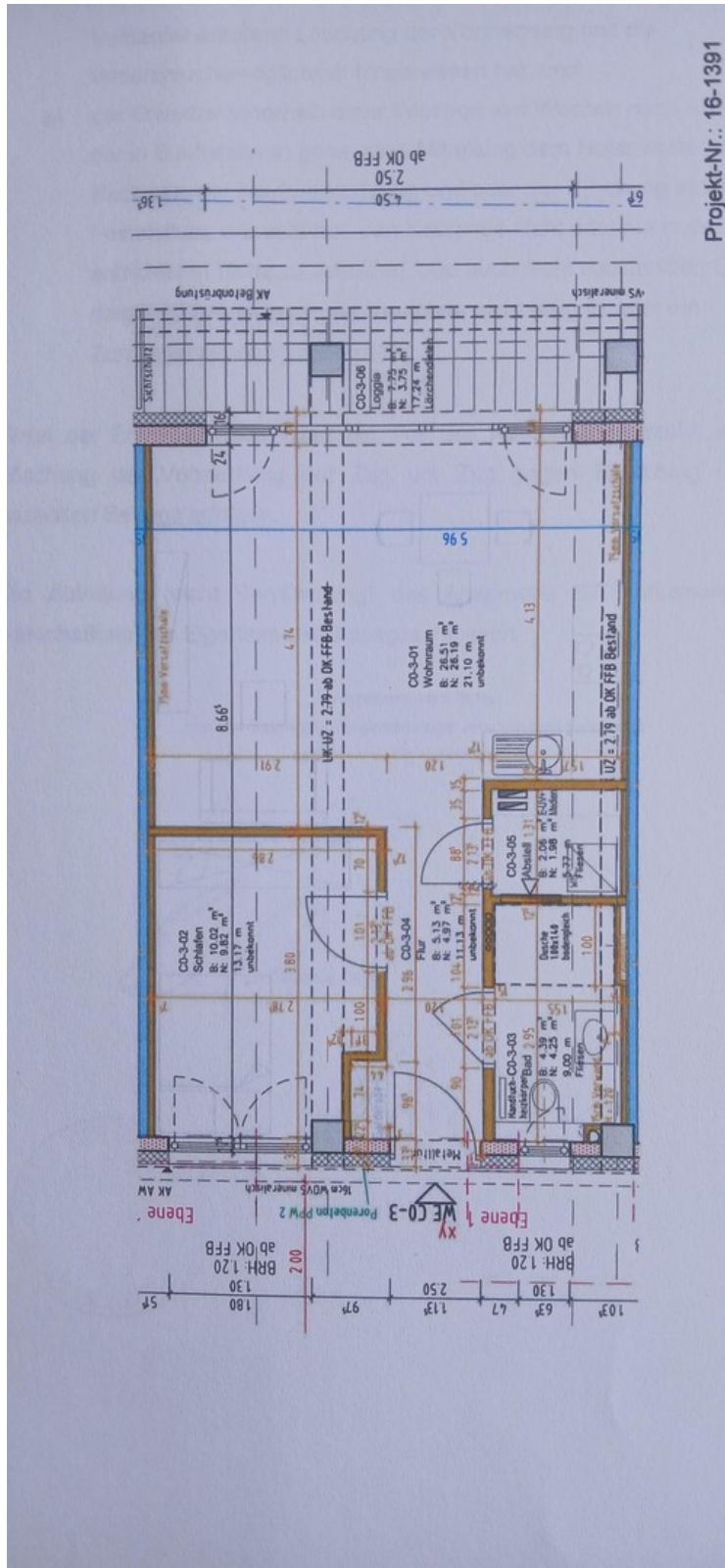


Miltenberg - immer was los



Miltenberg - sooo schön

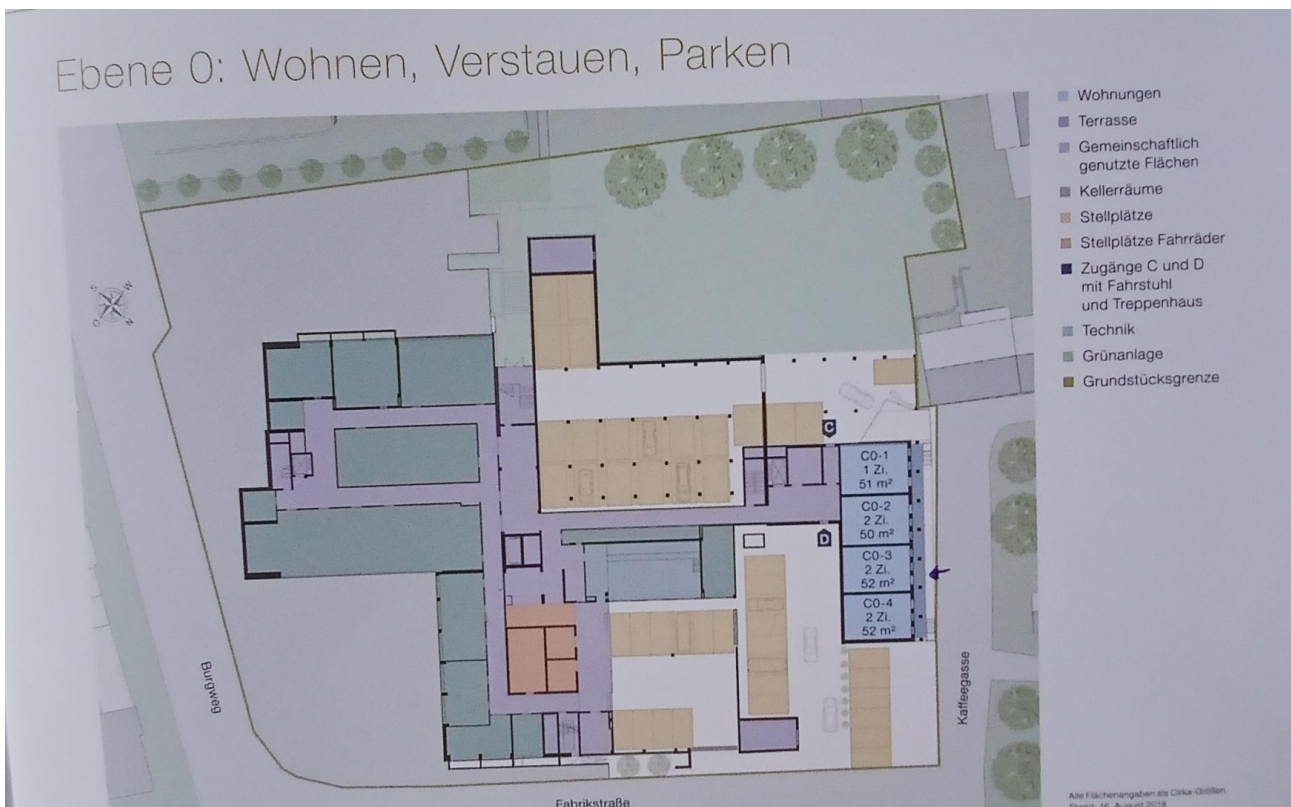
# Exposé - Grundrisse



Projekt-Nr.: 16-1391

Grundriss der Wohnung

# Exposé - Grundrisse



Residenz am Stadtpark