

# Exposé

## Wohnung in Wernau

### Attraktive und moderne 4-Zimmer Wohnung in begehrter Wohnlage



Objekt-Nr. OM-462669

#### Wohnung

Vermietung: **1.380 € + NK**

Ansprechpartner:  
Davor Filipovic

73249 Wernau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.09.2026
Wohnfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	230 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.900 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig renovierte 4-Zimmer-Wohnung bietet modernes Wohnen in attraktiver Waldrandlage und überzeugt zugleich durch ihre Zentrumsnähe. Die umfassende Renovierung im Jahr 2022 schafft ein zeitgemäßes Wohnambiente mit gehobener Ausstattung und hohem Wohnkomfort.

Die durchdachte Raumaufteilung sowie die hellen, freundlichen Wohnräume sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Der offene Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für das Familienleben, gesellige Abende mit Freunden oder entspannte Stunden zu Hause. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das stilvolle Wohnkonzept ein.

Das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer verfügt über hochwertige Hansgrohe-Armaturen und eine komfortable Regendusche, die für ein besonderes Wohlfühlambiente sorgt. Drei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Ein besonderes Highlight ist der große Balkon, der zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft und zum Verweilen einlädt. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein gepflegter Garten zur Mitbenutzung zur Verfügung und bietet zusätzlichen Erholungsraum im Grünen.

Ein Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und sorgt für komfortables und sicheres Parken.

## Ausstattung

- \* Hochwertige Renovierung (2022)
- \* Neue Einbauküche
- \* Stilvolles Badezimmer
- \* Großer Balkon
- \* Gartenmitbenutzung
- \* Tiefgaragenstellplatz
- \* Helle und freundliche Wohnräume
- \* Moderne und gepflegte Gesamtausstattung
- \* Speisekammer
- \* Keller

Die geschmackvolle Ausstattung und die sorgfältig ausgewählten Materialien schaffen ein modernes Wohnambiente mit hohem Wohlfühlfaktor.

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Zahlreiche Spazier- und Freizeitmöglichkeiten beginnen direkt vor der Haustür. Familien profitieren von mehreren Spielplätzen in der Umgebung sowie von einem Kindergarten und einer Grund- und Realschule in unmittelbarer Nähe. Das Stadtzentrum ist in 5 Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Zeit erreichbar.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	59,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



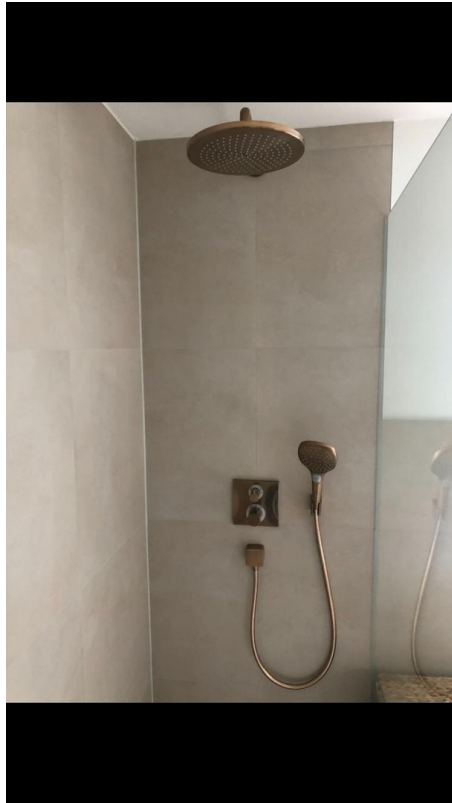
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

