

# Exposé

## Wohnung in Bad Teinach - Zavelstein

### Charmante 1,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Einbauküche in Bad Teinach-Zavelstein



Objekt-Nr. OM-463633

#### Wohnung

Vermietung: **525 € + NK**

Silcherstraße 9  
75385 Bad Teinach - Zavelstein  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |                      |                |                   |
|-------------------|----------------------|----------------|-------------------|
| Baujahr           | 1974                 | Mietsicherheit | 1.575 €           |
| Zimmer            | 1,50                 | Übernahme      | Nach Vereinbarung |
| Wohnfläche        | 47,00 m <sup>2</sup> | Zustand        | keine Angaben     |
| Summe Nebenkosten | 125 €                |                |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung in ruhiger Lage von Bad Teinach-Zavelstein überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Gebäude und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

Der Wohnbereich präsentiert sich hell und freundlich und bietet ausreichend Platz für Wohnen, Arbeiten und Entspannen. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt und zusätzlichen Wohnkomfort schafft.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet genügend Arbeits- und Stauraum für den Alltag. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ist funktional gestaltet.

Die vorhandenen Bodenbeläge sowie die charakteristischen Details der Wohnung verleihen ihr einen gewissen Charme und bieten gleichzeitig Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein weiteres Plus ist die ruhige, naturnahe Umgebung, die zu Spaziergängen und Erholung einlädt. Die Wohnung verfügt über einen Stellplatz.

Die Wohnung steht ab dem 01.08.2026 zur Verfügung. Nach Absprache kann diese auch früher bereits im Juni angemietet werden.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine funktionale und solide Ausstattung, die eine gute Basis für komfortables Wohnen bietet. Der Wohnbereich ist hell gestaltet und wird durch den Zugang zum Balkon ergänzt, der zusätzlichen Freiraum im Alltag schafft und sich ideal für entspannte Stunden im Außenbereich eignet.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen sowie genügend Stauraum. Das Badezimmer ist klassisch gefliest und verfügt über eine Badewanne, wodurch sowohl schnelles Duschen als auch entspanntes Baden möglich ist.

Die Wohnräume sind mit pflegeleichten Bodenbelägen ausgestattet, die den praktischen Anforderungen des Alltags gerecht werden. Teilweise prägen charakteristische Details den Stil der Wohnung und verleihen ihr einen individuellen Charme.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte Ausstattung mit funktionalem Zuschnitt, die sowohl sofort nutzbar ist als auch Spielraum für persönliche Anpassungen lässt.

### Weitere Ausstattung:

Balkon

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Silcherstraße in Bad Teinach-Zavelstein, einem staatlich anerkannten Luftkurort im nördlichen Schwarzwald. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige, naturnahe Umgebung und einen hohen Erholungswert aus – ideal für alle, die dem Alltag entfliehen und gleichzeitig eine gute Anbindung schätzen.

Bad Teinach-Zavelstein ist bekannt für seine idyllische Landschaft, ausgedehnten Wander- und Radwege sowie die historische Burgruine Zavelstein. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur und spricht besonders Ruhesuchende sowie Naturliebhaber an.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Gastronomie sowie weitere Einrichtungen befinden sich in den umliegenden Ortsteilen und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Größere Einkaufszentren und eine erweiterte Infrastruktur finden sich in den nahegelegenen Städten wie Calw oder Bad Wildbad.

Die Verkehrsanbindung ist über die umliegenden Bundes- und Landstraßen gewährleistet. Dadurch sind auch weiter entfernte Ziele sowie die Region Stuttgart gut erreichbar. Öffentliche

Verkehrsmittel stehen ebenfalls zur Verfügung und verbinden die umliegenden Orte miteinander.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, Ruhe und einer soliden infrastrukturellen Anbindung.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 107,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche



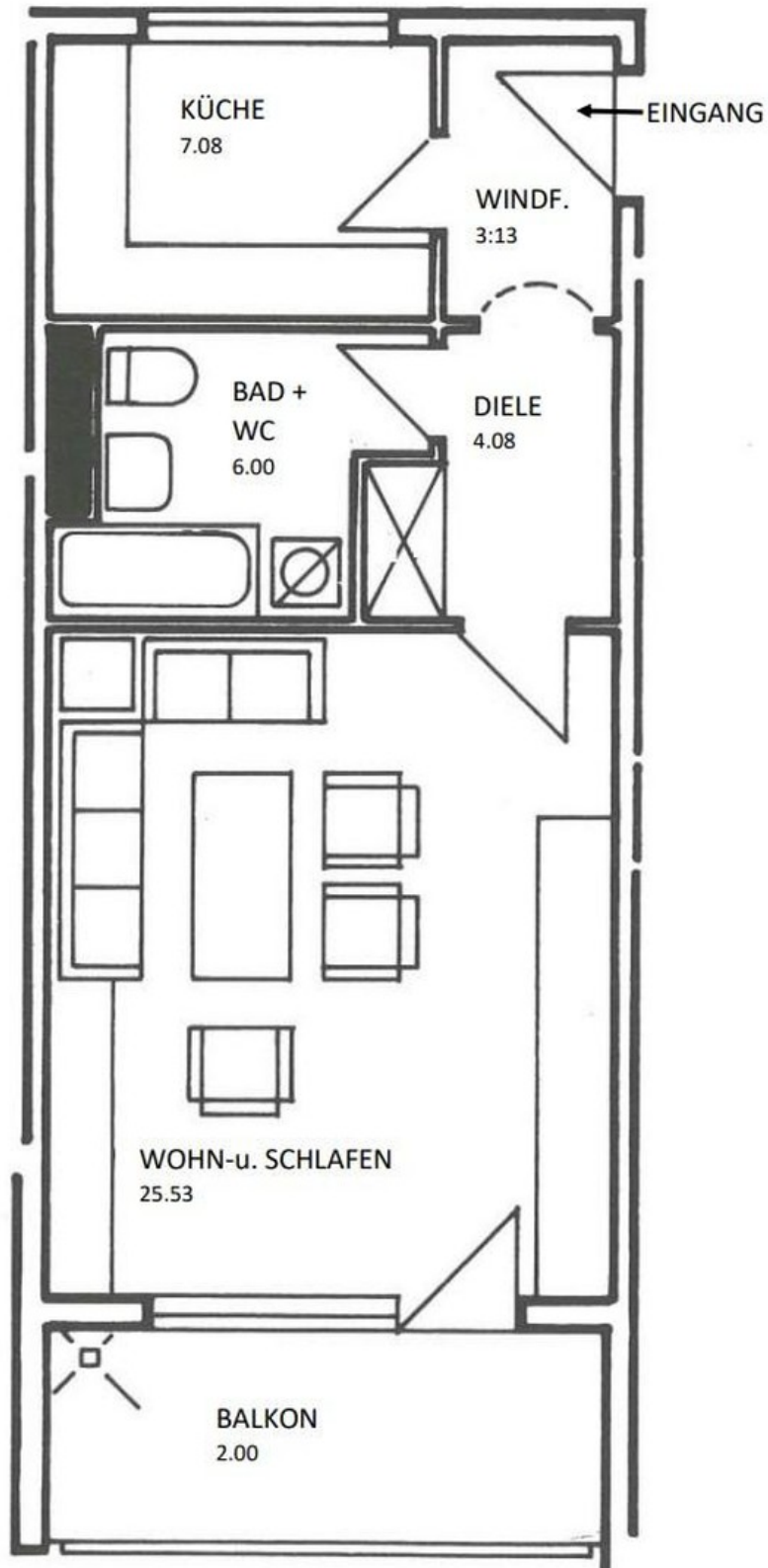
Balkon

# Exposé - Galerie



Stellplatz

# Exposé - Grundrisse



Grundriss