

Exposé

Wohnung in Walldürn

**Gepflegte Wohnung mit großzügigem Grundriss – Küche
auf Wunsch möglich**



Objekt-Nr. OM-467687

Wohnung

Vermietung: **840 € + NK**

Ringstraße 11
74731 Walldürn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	81,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.520 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und ein angenehmes Wohnambiente. Die großzügig geschnittenen Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schaffen ein komfortables Zuhause für Paare, Familien oder Berufstätige.

Die Wohnung wurde vom bisherigen Mieter in einem ordentlichen und gepflegten Zustand übergeben. Sämtliche Wände sind frisch gestrichen und sorgen für eine freundliche und einladende Atmosphäre.

Zur weiteren Aufwertung der Wohnräume werden die aktuell vorhandenen Teppichböden im Schlaf- und Kinderzimmer vor dem Einzug durch moderne Vinylböden in ansprechender Holzoptik ersetzt. Dadurch entsteht ein zeitgemäßes und pflegeleichtes Wohngefühl. Auf den Bildern wird dies visualisiert.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, auf Wunsch des zukünftigen Mieters eine neue Einbauküche einbauen zu lassen. Die genauen Ausstattungs- und Konditionsdetails erläutern wir Ihnen gerne im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine solide sowie zeitgemäße Ausstattung. Sämtliche Wände wurden frisch gestrichen und schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Zur weiteren Aufwertung der Wohnräume werden die aktuell vorhandenen Teppichböden im Schlaf- und Kinderzimmer vor dem Einzug durch moderne Vinylböden in ansprechender Holzoptik ersetzt. Die Wohnung überzeugt zudem durch ihre großzügige Raumaufteilung und die hellen Wohnräume, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ein Balkon lädt zum Verweilen im Freien ein und erweitert den Wohnkomfort zusätzlich. Darüber hinaus steht ein Kellerraum als praktische Abstellmöglichkeit zur Verfügung. Auf Wunsch kann die Wohnung zudem mit einer neuen Einbauküche ausgestattet werden, sodass ein zeitgemäßes und komfortables Wohnkonzept entsteht.

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer angenehmen und familienfreundlichen Wohnlage von Walldürn. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte und Apotheken sind in kurzer Zeit erreichbar und gewährleisten eine komfortable Versorgung im Alltag.

Familien profitieren von der guten Infrastruktur mit Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen wie Realschule, Gemeinschaftsschule und Gymnasium in der näheren Umgebung. Darüber hinaus bietet Walldürn ein breites Angebot an Freizeit- und Sportmöglichkeiten.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den Bahnhof Walldürn sowie verschiedene Busverbindungen gewährleistet. Auch die umliegenden Städte und Gemeinden sind bequem erreichbar.

Die reizvolle Lage am Odenwald bietet zudem einen hohen Erholungswert und zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in der Natur. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und familienfreundlichem Umfeld macht diesen Standort besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	69,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Balkon



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Abstellraum

Exposé - Galerie

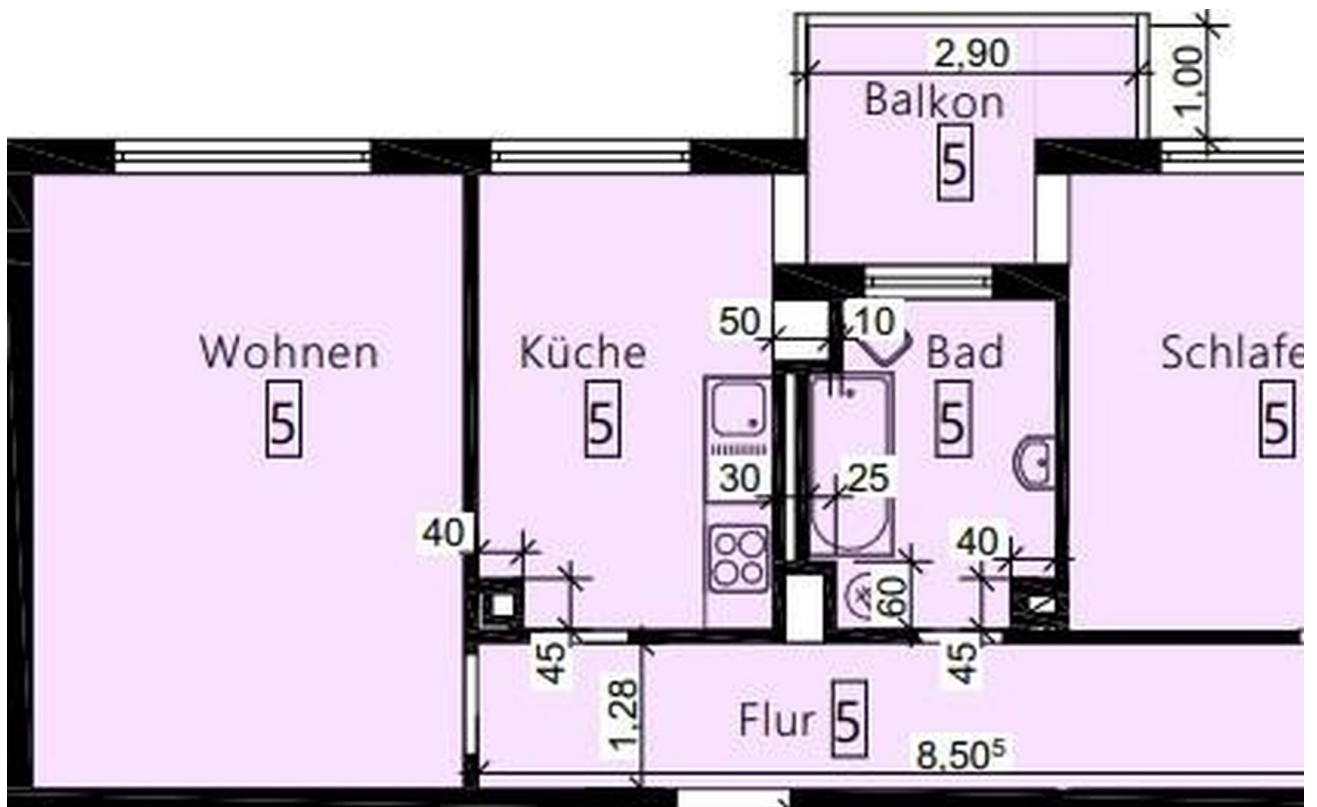


Badezimmer



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss