

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bad Mergentheim

**Sicher investieren: Gepflegte, vermietete Galerie-Wohnung mit Balkon, Keller, PKW-Stpl.**



Objekt-Nr. **OM-468272**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **128.000 €**

Ansprechpartner:  
Rossi

97980 Bad Mergentheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	48,78 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	207 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die vermiete Galerie-Wohnung mit Flair befindet sich im Hinterhaus einer Wohnanlage eines 11-Familienhauses.

Die Wohnung sieht sehr gepflegt aus und ist aufgrund Ihrer Galerie und der guten Raumaufteilung ein echtes Highlight. Hinzu kommt die ruhige und sehr angenehme Lage.

Wenn Sie die Wohnung betreten finden Sie auf der rechten Seite ein Bad mit einer Dusche, einem Waschbecken, einem WC und einem Waschmaschinenanschluss (Waschkeller gibt es keinen). Darauf folgt ein Abstellraum und linker Hand ist ein Schlafzimmer und am Ende des Flures kommen Sie zum Hauptteil der Wohnung. Hier finden Sie das Wohn- und Esszimmer, den kleine Balkon, die Küchenzeile und den Aufgang zur Galerie.

Zum Kaufpreis gehören ein Abstell- und Kellerraum in einem Nebengebäude (nicht im Haus) und ein KFZ-Stellplatz im Freien. Gleich neben der Hauseingangstür. Ideal, da Sie nur kurze Wege haben.

Laut Auskunft der Hausverwaltung besteht das Gebäude seit den 1930er Jahren und der jetzige bauliche Zustand ist Anfang der 1990er Jahre geschaffen worden.

Die monatlichen Betriebswirtschaftskosten lagen im Jahr 2025 bei:

130,20 € Bewirtschaftungskosten

36,66 € Erhaltungsrücklage

Die nicht umlegfähigen Kosten liegen bei 31,06 €.

Die Wohnung ist derzeit für 530,00 € und der Stellplatz im Freien für 20,00 € vermietet. Gesamt somit für 550,00 € vermietet. Der Mieter zahlt und zahlte bisher immer pünktlich und ist ein feiner und junger Mann. Gerne spreche ich auch vom goldenen Mieter und er mir auch gerne weiter Mieter bleiben. Dies wird bei der Auswahl des Käufers beachtet.

Inzwischen wohne ich im Schwarzwald und verkaufe die Wohnung, da ich nicht mehr hin und her fahren möchte.

Bei Fragen oder einem Besichtigungswunsch stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Bad Mergentheim ist eine Große Kreisstadt im fränkisch geprägten Nordosten Baden-Württembergs (Main-Tauber-Kreis). Die Kur- und Hochschulstadt liegt landschaftlich reizvoll im Taubertal, etwa 35 km südwestlich von Würzburg und 56 km nordöstlich von Heilbronn. Sie gilt dank ihrer geschützten Lage als einer der wärmsten Orte Deutschlands. Die wichtigsten geografischen und städtebaulichen Details auf einen Blick: Eingebettet in das Tauberland, grenzt die Stadt an Kommunen wie Igersheim, Weikersheim, Boxberg und Assamstadt. Der historische Stadtkern (ca. 206 m ü. NN) liegt im Zusammenfluss von Tauber und Wachbach, umrahmt von markanten Hügeln wie dem Ketterberg und dem Drillberg. Klima: Durch die umliegenden Höhenzüge (Spessart und Odenwald) wird die Region von feuchten Luftmassen abgeschirmt, was zu einem sehr milden und sonnigen Klima führt. Das historische Deutschordensschloss, den weitläufigen Kurpark sowie zahlreiche medizinische Fachkliniken sind über die Grenzen MGH's bekannt. Sie ist außerdem der südliche Endpunkt der bekannten Ferienstraße Romantische Straße.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Balkon



# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche und WM-Anschl.



# Exposé - Galerie



Galerie



Stellplatz im Freien

# Exposé - Galerie



Außenansicht Rückseite

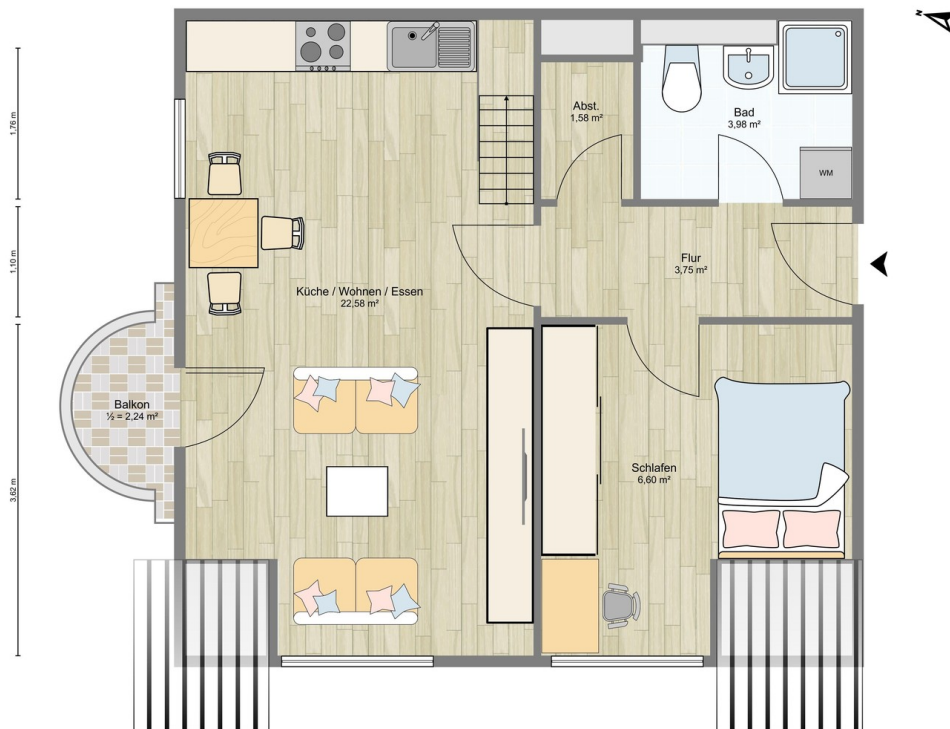


Zugang zum Abstell- und Keller

# Exposé - Galerie



Seitlicher Aufgang



Alle Bilder, Grundrisse, Illustrationen und Zeichnungen sind nur zum Überblick bestimmt und sind nicht maßstabsgetreu. Zur Vervielfältigung fragen Sie beim Ersteller/Rechtgeber nach.

Grundriss der Wohnung