

# Exposé

## Wohnung in Bad Teinach - Zavelstein

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



Objekt-Nr. OM-469314

#### Wohnung

Vermietung: **400 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tim Schmitt

Silcherstraße 9  
75385 Bad Teinach - Zavelstein  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Zimmer	1,50	Zustand	keine Angaben
Wohnfläche	47,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Summe Nebenkosten	125 €	Badezimmer	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	1.200 €	Stellplätze	1

# 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 helle und freundliche Wohnbereich bietet ausreichend Platz für Wohnen, Arbeiten und Entspannen. Von hier aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt und den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum für den Alltag. Für die Nutzung der Einbauküche wird ein monatlicher Aufpreis in Höhe von 50 € berechnet. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ist funktional gestaltet.

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

Ein weiterer Pluspunkt ist die ruhige und naturnahe Umgebung, die zu Spaziergängen und Erholung einlädt. Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Stellplatz sowie ein praktischer Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnung steht ab dem 01.08.2026 zur Verfügung. Nach Absprache ist ein früherer Einzug bereits im Juli 2026 möglich.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine funktionale und gepflegte Ausstattung, die eine ideale Grundlage für komfortables Wohnen bietet. Der helle Wohnbereich wird durch den direkten Zugang zum Balkon ergänzt, der zusätzlichen Freiraum schafft und zu entspannten Stunden im Außenbereich einlädt.

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. Charakteristische Details verleihen der Wohnung einen individuellen Charme und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein Personenaufzug sorgt für einen bequemen Zugang zur Wohnung und erhöht den Wohnkomfort im Alltag. Darüber hinaus gehört ein eigener Stellplatz zur Wohnung, sodass Ihnen jederzeit ein fester Parkplatz direkt am Gebäude zur Verfügung steht.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte Wohnung mit einer funktionalen Ausstattung, die sofort bezogen werden kann und gleichzeitig Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Silberstraße 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, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

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

## Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Galerie



Küche

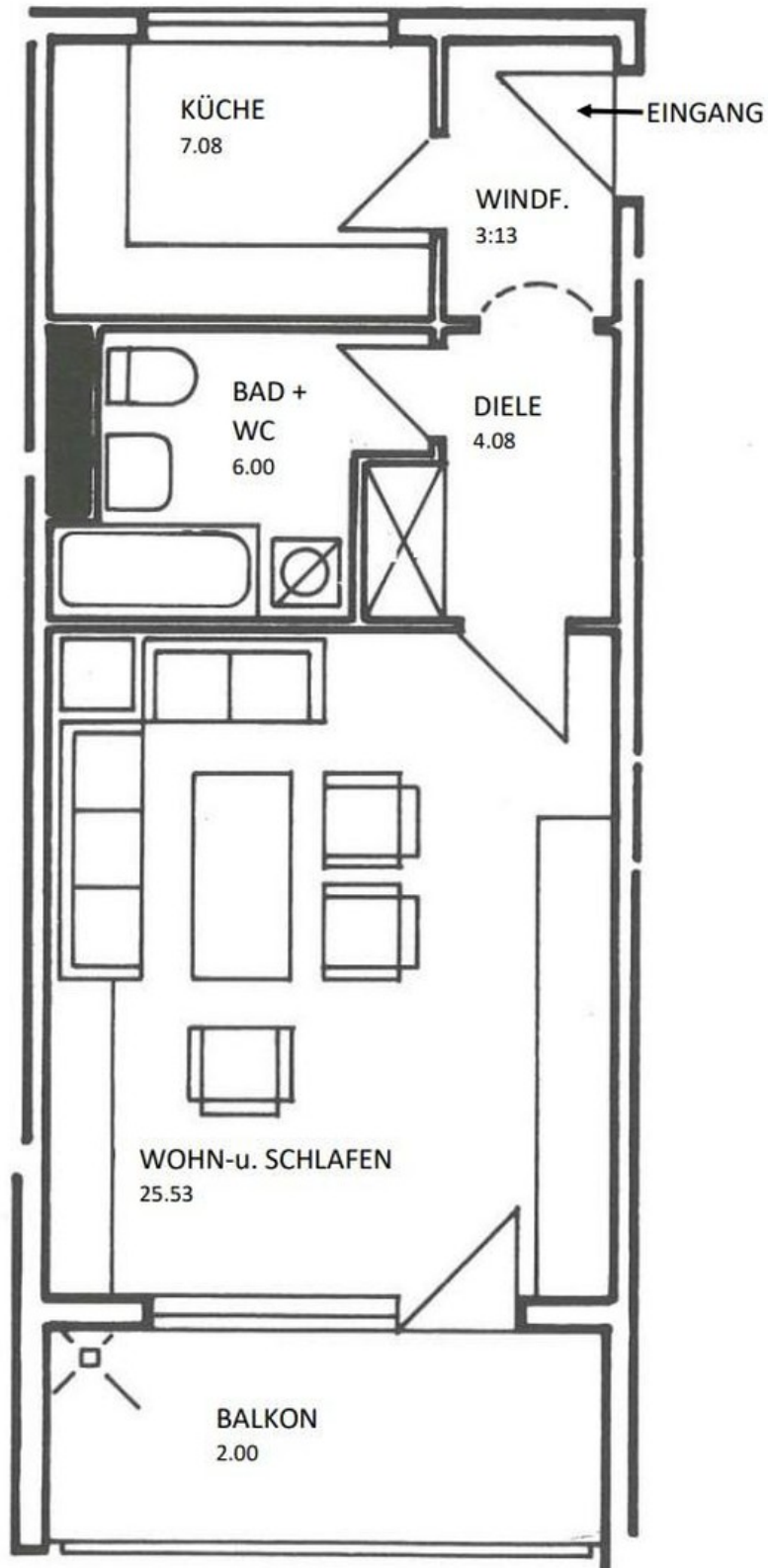


Badezimmer



Stellplatz

# Exposé - Grundrisse



Grundriss