

# Exposé

## Wohnung in Neckargemünd

### Erstbezug nach Renovierung - Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und Stellplatz



Objekt-Nr. OM-471077

#### Wohnung

Vermietung: **1.050 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christian Neckermann

69151 Neckargemünd  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Summe Nebenkosten	235 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	105 €	Stellplätze	1
Heizkosten	130 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Ausstattung

Mit einer großzügigen Raumaufteilung, viel Tageslicht, einem schönen Balkon, sowie einem eigenen KFZ-Stellplatz auf dem Grundstück bietet die Wohnung alles, was man sich für ein behagliches Zuhause wünscht.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in einen ca. 9 m<sup>2</sup> großen und zentralen Flur, von dem aus alle Räume direkt erreichbar sind.

Gleich zur Linken befindet sich das kleinste, ca. 8 m<sup>2</sup> große Zimmer, das sich hervorragend als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Kinderzimmer eignet.

Rechter Hand wurde ein separater Raum (ca. 2 m<sup>2</sup>) mit Waschmaschinenanschluss in den Flur integriert.

Geradeaus liegt das ca. 16 m<sup>2</sup> große Hauptschlafzimmer, das mit einem großen Fenster ausgestattet ist und dadurch besonders hell und freundlich wirkt. Es bietet ausreichend Platz für ein großes Bett, einen Kleiderschrank und eine kleine Leseecke – ideal als ruhiger Rückzugsort.

Ebenfalls vom Flur aus gelangt man in das innenliegende Badezimmer (4 m<sup>2</sup>), das mit einer begehbaren Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet ist. Eine integrierte Lüftung sorgt für die nötige Frischluftzufuhr und beugt Feuchtigkeit vor.

Am Ende des Flurs eröffnet sich das Herzstück der Wohnung – das großzügige, ca. 25 m<sup>2</sup> große und lichtdurchflutete Wohnzimmer. Mit seinen großen Fensterflächen ist es wunderbar hell und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung. Hier lassen sich Wohn- und Essbereich ideal miteinander kombinieren.

Vom Wohnzimmer aus betritt man den großen Balkon (ca. 12 m<sup>2</sup>) – ein echtes Highlight dieser Wohnung.

Mit Blick auf die umliegenden Gärten der Nachbarhäuser lädt dieser Freisitz zum Entspannen ein .

Direkt an das Wohnzimmer angeschlossen ist die kompakte, ca. 7 m<sup>2</sup> große Küche. Sie ist mit einer neuen Einbauküche ausgestattet und verfügt ebenfalls über ein Fenster mit Blick in den Garten.

Zur Wohnung gehört weiterhin ein eigenes Kellerabteil sowie ein praktischer Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück, der komfortables Parken ohne Parkplatzsuche garantiert.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich im idyllischen Neckargemünd, einer charmanten Stadt im Landkreis Rhein-Neckar-Kreis, Baden-Württemberg.

Neckargemünd liegt am westlichen Ufer des Neckars und besticht durch seine malerische Lage am Fuße des Odenwaldes. Die Stadt ist besonders bekannt für ihre historische Altstadt und die landschaftlich reizvolle Umgebung, die sowohl Naturfreunde als auch Kulturinteressierte anzieht.

Die Lage der Wohnung zeichnet sich durch eine ruhige, aber dennoch gut angebundene Umgebung aus. Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus Wohngebäuden, die in einem angenehmen Mix aus Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern gestaltet sind.

Das Gebiet rund um die Wohnung ist von grünen Flächen und unberührter Natur umgeben, was den Standort besonders attraktiv für Menschen macht, die eine harmonische Balance zwischen ländlicher Idylle und städtischer Infrastruktur suchen.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Der Stadtteil ist über den öffentlichen Nahverkehr gut mit dem Zentrum von Neckargemünd sowie den umliegenden Städten wie Heidelberg und Weinheim verbunden. Die S-Bahn-Linie S3 hält regelmäßig und bietet schnelle Verbindungen nach Heidelberg, das in nur wenigen Minuten erreicht werden kann.

Zudem ist die Anbindung an die Autobahn A5 und A6 in wenigen Minuten erreichbar, wodurch auch überregionale Ziele schnell erreicht werden können. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und Fachgeschäfte.

Die Altstadt von Neckargemünd, die nur einen kurzen Spaziergang entfernt ist, bietet ein abwechslungsreiches Angebot an Cafés, Restaurants und lokalen Geschäften. Darüber hinaus sind Schulen und Kindergärten in der Umgebung ebenfalls schnell zu erreichen, was den Standort besonders für Familien attraktiv macht.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Wohnung eine ideale Lage für Menschen bietet, die sowohl Ruhe und Natur genießen möchten, als auch die Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten und hervorragenden Verkehrsanbindungen schätzen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	128,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Grundrisse

