

# Exposé

## Wohnung in Eberbach (Baden)

### Stadtnahe Etagenwohnung in Eberbach (Baden) zu vermieten



Objekt-Nr. **OM-199390**

#### Wohnung

Vermietung: **700 € + NK**

Ansprechpartner:  
Armin Schneider  
Telefon: 06274 928720

Dr. Weiß-Straße 23  
69412 Eberbach (Baden)  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1967	Mietsicherheit	2.100 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmetermin	01.04.2025
Wohnfläche	102,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Nutzfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Vierzimmer-Wohnung wurde 2021 vollständig frisch renoviert. Badezimmer, WC und Küchenfliesen wurden neu und in angenehmer weißer Farbgebung gestaltet. Auch die Sanitäreinrichtung entspricht einem guten Standard. Die Stromleitungen in der Wohnung sind nach den VDE Vorschriften neu gezogen und entsprechende Steckdosen und Schalter gesetzt. Es ist ein heller Vinyl-Boden mit Holzstruktur verlegt, im großen Wohnzimmer befindet sich ein bestehender Parkettboden. Bad, WC und Küche haben einen Bodenbelag aus hellen Fliesen. Alle Fenster wurden 2023 erneuert und bieten so eine sehr gute Wärmeisolierung.

Die Wohnung hat ein großes Wohnzimmer, 2 Kinderzimmer und ein großes Schlafzimmer. Bad, Gäste-WC und Küche mit Durchreiche zum Wohnzimmer runden die schön gelegene Wohnung ab. Es sind keine Einbaumöbel enthalten. Der sehr große Balkon bietet einen großartigen Blick auf Eberbach, die Umgebung und natürlich auf den Neckar. Die Wohnlage ist als ruhig zu bezeichnen.

Wichtiger Hinweis: die Bilder der Wohnung sind während der vollständigen Renovierung erstellt worden. Aktuelle Bilder können nicht eingestellt werden, um die Privatsphäre der jetzigen Mieter zu schützen.

## Ausstattung

Die Wohnung kann nach Absprache gerne besichtigt werden. Diese ist in einem sehr guten Zustand und vom aktuellen Mieter pfleglich behandelt. Es sind neue Fenster verbaut. Im Wohnzimmer ist ein wertvolles Parkett verlegt, die Sanitäreinrichtungen sind hochwertig. Im Keller befindet sich eine Gas-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden.

Der große Garten ist allgemein zugänglich, ausgenommen eine kleine Zuordnung zur Untergeschoss-Wohnung.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Dipl. Kfm. Armin Schneider e.K.

Registergericht: Amtsgericht Mannheim HRA 707749

USt-Ident-Nummer: DE 290864928

Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 GewO

Aufsichtsbehörde: IHK Rhein-Neckar, L 1, 2, 68161 Mannheim, [www.rhein-neckar.ihk24.de](http://www.rhein-neckar.ihk24.de)

## Lage

Das Wohnhaus liegt stadtnah am Hang mit einem wunderbaren Blick auf Eberbach und Umgebung. Die Bushaltestelle ist ganz in der Nähe. Die Dr. Weiß-Straße führt in ein ruhiges Wohngebiet. Das Wohnhaus ist von gepflegten Gärten umgeben. Die Dr. Weiß-Straße bietet genügend Parkraum.

In der Nähe befindet sich ein Hallenbad und ein schönes Freibad direkt am Neckar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	123,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Straßenseite des Wohnhauses



# Exposé - Galerie



Der Blick vom Balkon



Wohnzimmer mit Balkonausgang



# Exposé - Galerie



Blick vom großen Balkon



Blick in ein Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Blick in das Schlafzimmer



Blick in die Küche



# Exposé - Galerie



Blick vom Flur

