

# Exposé

## Wohnung in Blumberg

### Neu renovierte 2,5 Zimmerwohnung in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-303905

### Wohnung

Vermietung: **769 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tobias

Uhlandstr. 8  
78176 Blumberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Mietsicherheit	1.500 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	2,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	120 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	20 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 2,5 Zimmer Wohnung überzeugt durch einen großzügigen und zeitgemäßen Grundriss und bietet Platz genau dort wo er auch genutzt werden kann.

Dem Wohnzimmer, schließt sich eine Essecke an die auch sehr gut als Lese oder Home-Office-Bereich genutzt werden kann.

Bevor es in das optische Highlight der Küche geht. Umrandet mit Akustikpanele befindet sich hier das Schmuckstück der Wohnung (befindet sich noch im Aufbau, Bilder folgen)

Abgerundet wird der Grundriss durch einen Abstellraum innerhalb der Wohnung für alles, was nicht gleich ins Auge springen soll. Zusätzlich gibt es im Keller weiteren Stauraum (8qm)

Der Stellplatz befindet sich direkt vor dem Haus.

Niedrige Heizkosten und Nebenkosten runden das Gesamtpaket ab.

Die Wohnung befindet sich in einer intakten Wohngemeinschaft mit sehr guter Hausverwaltung, Hausmeister und Kehrwoche.

## Ausstattung

Frisch renovierte Wohnung mit

- Neuer Einbauküche mit Spülmaschine, Kühlschrank, Herd & Induktionskochfeld
- Neuer hochwertiger Markenlaminat
- Renoviertes Bad und Ausstattung
- Balkon mit Südausrichtung für Erholende Abende und Wochenenden bei Sonnenschein.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

Willkommen in Blumberg – Ihr neues Zuhause in der Natur

Herzlich willkommen in Blumberg, einer charmanten Stadt im Südschwarzwald, die durch ihre malerische Lage und ihre hohe Lebensqualität überzeugt. Als Ihre neue Heimat bietet Blumberg eine ideale Kombination aus ländlichem Flair und guter Infrastruktur.

### Lage und Umgebung

Blumberg liegt eingebettet in die wunderschöne Landschaft des Südschwarzwaldes und ist umgeben von grünen Wäldern, sanften Hügeln und klaren Seen. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht die Stadt zu einem idealen Ausgangspunkt für Ausflüge in die umliegende Natur und zu den nahegelegenen Städten wie Schaffhausen und Zürich.

### Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten

Die Stadt Blumberg bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und einem breiten Angebot an Freizeitmöglichkeiten. Ob Wandern, Radfahren oder Wassersport – die Region bietet zahlreiche Aktivitäten für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten.

### Kultur und Gemeinschaft

Blumberg pflegt eine lebendige Kulturszene und eine aktive Gemeinschaft. Regelmäßige Veranstaltungen wie Stadtfeste, Märkte und kulturelle Events tragen zu einem lebendigen und

abwechslungsreichen Stadtleben bei. Die gastfreundlichen Einwohner und die entspannte Atmosphäre machen Blumberg zu einem Ort, an dem man sich schnell zu Hause fühlt.

#### Verkehrsanbindung

Dank einer guten Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B27 und die Nähe zur Autobahn A81 ist Blumberg gut erreichbar. Die umliegenden Städte wie Donaueschingen und Villingen-Schwenningen aber auch die Nahe Schweiz mit Schaffhausen sind schnell zu erreichen, was für Pendler und Berufstätige von Vorteil ist.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	93,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Blick auf Balko

# Exposé - Galerie



Küche mit Blick in Essbereich



Essbereich und Küche

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

