

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Waldbronn

### GENIALE WOHN-OASE MIT TOLLER AUSSTATTUNG UND BESTEN AUSSICHTEN...



Objekt-Nr. **OM-310991**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.500 € + NK**

Mobil: 0173 9789816

Vogesenstr. 7  
76337 Waldbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.12.2024
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	140,43 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.740 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

EIN GROSSZÜGIGES WOHNREFUGIUM MIT ALLEM WAS DAS HERZ BEGEHRT...

Hier finden die neuen Bewohner eine exklusive und sehr schön geschnittene Wohnqualität in herrlicher Aussichtslage vor. Die Wohnung wurde im Jahre 2008 komplett neu ausgebaut und verfügt über einen Wohn-/Essbereich mit Zugang zur West-Dacheinschnittterrasse sowie zur überdachten OST/West-Dachterrasse, ein offener Küchenbereich mit Einbauküche, ein Arbeitszimmer, ein Gäste- bzw. Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, ein Flurbereich sowie ein exklusives Tageslichtbad mit Eckbadewanne und Dusche.

Eine Anschlussmöglichkeit für die Waschmaschine befindet sich im Keller. Des Weiteren steht den neuen Mietern ein Kellerregal sowie eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder im Allgemeinkeller zur Verfügung. Auf Wunsch kann ein Garagenstellplatz mit elektrischem Garagentor für zusätzlich € 80,00 angemietet werden.

In der monatlichen NEBENKOSTEN-PAUSCHALE i.H. von EUR 250,00 sind beinhaltet:

- \* Heizung
- \* Warmwasser
- \* Allgemeinstrom
- \* Müllabfuhr
- \* Wasser, Entwässerung
- \* Grundsteuer
- \* Gebäudeversicherung
- \* Wartung Feuerlöscher, Rauchwarnmelder
- \* Wartung Elektroinstallation
- \* Dachrinnenreinigung
- \* Wartung Heizungsanlage
- \* Wartung Klimaanlage
- \* Trinkwasserüberprüfung

Die Kosten für Strom, TV-Kabelanschluss, Internet, Telefon und GEZ- Gebühren rechnen die neuen Mieter direkt mit den dafür zuständigen Energieversorgern bzw. Anbietern ab.

Ein Energieausweis für das Gebäude kann auf Wunsch bei der Besichtigung eingesehen werden. Der erfasste Endenergieverbrauch des Gebäudes befindet sich bei 86,1 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr - das entspricht der Endenergieverbrauchsklasse C.

## Ausstattung

- \* Laminatböden in den Wohn- und Schlafräumen sowie im Flur
- \* Fliesenböden in den Sanitärbereichen und im Küchenbereich
- \* Überdachte Ost/West-Dachterrasse (26,68 m<sup>2</sup>)
- \* West-Dacheinschnittterrasse (18,49 m<sup>2</sup>)
- \* Südbalkon mit Sonnenmarkise (6,20 m<sup>2</sup>)
- \* Einbauküche mit Cerankochfeld, Backofen, Ablufthaube, Spüle, Spülmaschine, Kühlschrank, Gefrierschrank, Ober- und Unterschränke, Theke

\* Praktischer Einbauschränk

\* Tageslichtbad mit Eckbadewanne, Dusche (Echtglasduschkabine), Doppelwaschbecken mit Unterschrank, Spiegelschrank, Seitenschrank, Einbauregal, Handtuchheizkörper, WC

\* Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung

\* Elektrische Rollläden

\* Klimaanlage

\* Türsprechanlage

\* TV-Kabelanschlüsse in allen Zimmern

\* CAT-7 Internetanschlüsse in allen Zimmern

\* VISSMANN Gasbrennwert-Zentralheizung

\* Waschmaschinenanschluß im Keller

\* Garagenstellplatz in der Doppelgarage mit elektrischen Torantrieb (EUR 80,00 p. m.)

**Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Das Objekt wird PROVISIONSFREI vermietet.

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie mich gerne telefonisch unter meiner Mobilnummer 0 173 - 97 89 816 - oder über den Kontaktbutton in der Anzeige.

## Lage

WALDBRONN verfügt über erstklassige infrastrukturelle Highlights wie z.B: Rathausmarkt, Thermalbad, Freibad, Eistreff, Kurklinik, Kurpark mit Kurhaus, Sportzentrum mit Fußballstadion und Tennisplätzen, Minigolfanlage etc. Der Kindergarten, die Grundschule, die Bushaltestelle sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorzufinden. Der Waldbronner Bus fährt mehrmals täglich zu allen relevanten Anlaufstellen in Waldbronn sowie zur Strassenbahnhaltestelle der Linie S 1 in Neurod (Bad-Herrenalb-Ettingen- Karlsruhe) bzw. zur Haltestelle der S 11 in Busenbach (Ittersbach- Ettingen- Karlsruhe). Mit dem Auto benötigen Sie ca. 7 Fahrminuten nach Ettingen, bzw. 15 Fahrminuten nach Karlsruhe. Die nächsten beiden BAB-Anschlüsse sind in Karlsbad A8 (ca. 5 km) und Karlsruhe- Ettingen A5 (ca. 8 km) in bequemer Reichweite. Die angebotene Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines Dreifamilienwohnhauses in einer erstklassigen Wohnlage von WALDBRONN-ETZENROT.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



BLICK VON DER DACHTERRASSE

# Exposé - Galerie



WOHNEN BILD 1



WOHNEN BILD 2

# Exposé - Galerie



KLIMANALAGE



ESSBEREICH

# Exposé - Galerie



KOCHEN BILD 1



KOCHEN BILD 2

# Exposé - Galerie



BAD BILD 1



BAD BILD 2

# Exposé - Galerie



BAD BILD 3



BAD BILD 4

# Exposé - Galerie



SCHLAFEN



FLUR

# Exposé - Galerie



OST/WEST-DACHTERRASSE BILD 1



OST/WEST-DACHTERRASSE BILD 2

# Exposé - Galerie



WEST-DACHTERRASSE BILD 1



WEST-DACHTERRASSE BILD 2

# Exposé - Galerie

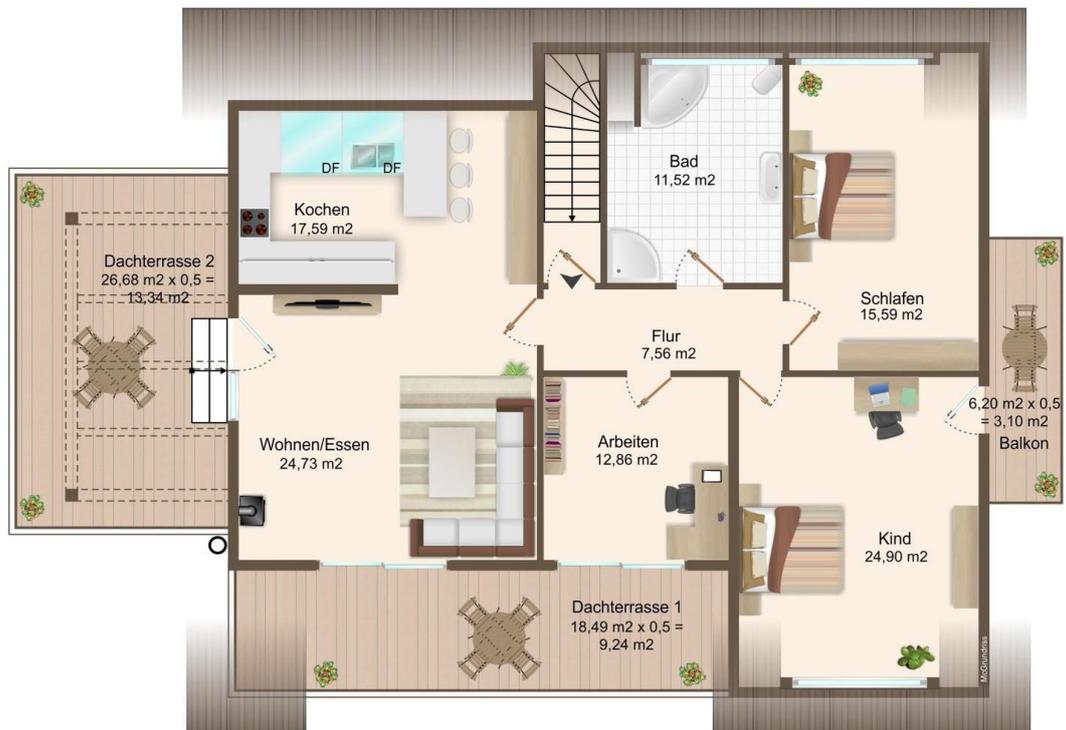


BLICK VON DER DACHTERRASSE 2



BLICK VON DER DACHTERRASSE 3

# Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS