

# Exposé

## Wohnung in Calw

### 3-Zimmer Wohnung / Erstbezug nach Sanierung

Objekt-Nr. OM-316186

#### Wohnung

Vermietung: **800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Elena Pokrivac

75365 Calw  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahmedatum	01.01.2025
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.300 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ich biete eine frisch sanierte, moderne 3-Zimmer-Wohnung zur Miete an, die durch ihr durchdachtes Raumkonzept und super Ausstattung überzeugt.

Alle drei Zimmer sind hell und lichtdurchflutet, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, ein geschmackvoll renoviertes Badezimmer inkl. WC und eine nagelneue Küche. Der großzügige Wohnbereich führt direkt auf einen Balkon, der Ihnen einen herrlichen Ausblick bietet – ideal, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Aus der modernen Küche haben Sie einen praktischen Blick auf die Straße, wo zusätzliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Zur Wohnung gehört jedoch bereits ein eigener PKW-Stellplatz, der nur knappe 25 Meter entfernt liegt - bequem erreichbar.

Zusätzlicher Stauraum ist im praktischen Abstellraum vorhanden, der sich perfekt für Vorräte und Putzmittel eignet. In den letzten Jahren wurden kontinuierlich Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: sämtliche Fenster wurden ausgetauscht, Teile der Außenwände gedämmt, Heizungsanlage wurde 2022 erneuert und im Moment wird sie frisch saniert und renoviert.

Im Untergeschoss steht Ihnen ein geräumiger Kellerraum zur Verfügung. Auch Ihre Fahrräder sind somit sicher untergebracht.

Klingt nach Ihrem neuen Zuhause? Dann melden Sie sich gerne bei mir!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

Der Calwer Ortsteil Heumaden bietet Ihnen ruhiges Wohnen in angenehmer Umgebung und überzeugt durch eine gute Infrastruktur: Dinge des täglichen Bedarfs (mehrere Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, zwei Restaurants, ein Café und ein Einkaufszentrum, mehrere Fitnessstudios, ein Modegeschäft, eine Tierhandlung, ein Schuhladen und ein Blumenladen sind bequem zu Fuß erreichbar.

Ein Kindergarten, die Grundschule und eine weiterführende Schule befinden sich direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Das Zentrum von Calw ist in wenigen Minuten mit dem Bus oder Auto erreichbar, und auch der Bahnhof der künftigen Hesse-Bahn ist nur einen Katzensprung entfernt.

In Laufnähe der Wohnung sind die Buslinien 670, 763 und 773 vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie RB 74 gut erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D