

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bad Schönborn möblierte Wohnung mit moderner Innenausstattung & Balkon in Bad Schönborn



Objekt-Nr. **OM-325334**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **925 € + NK**

Ansprechpartner:  
Robert Pietzka

76669 Bad Schönborn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1995	Miete Garage/Stellpl.	55 €
Etagen	2	Mietsicherheit	2.775 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	2. OG
Heizkosten	175 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	295 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hervorragend geschnittene 2-Zimmer-Wohnung wurde erst vor zwei Jahren umfassend renoviert und präsentiert sich in einem erstklassigen, gepflegten Zustand. Mit ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein modernes und gemütliches Ambiente, das ideal für Singles oder Paare geeignet ist. Die durchdachte Raumaufteilung und der zeitgemäße Stil sorgen für ein Zuhause zum Wohlfühlen.

Highlights der Wohnung:

- Großzügiges Wohn-Koch-Esszimmer:

Der helle und offene Wohnbereich überzeugt durch seine Großzügigkeit und bietet den perfekten Raum, um das tägliche Leben zu genießen. Die hochwertige Einbauküche lässt keine Wünsche offen.

- Komfortables Schlafzimmer:

Das einladende Schlafzimmer bietet Platz für ein Doppelbett, einen geräumigen Kleiderschrank und sogar einen Arbeitsbereich – ideal für modernes Wohnen.

- Stilvolles Tageslichtbad:

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche und WC ausgestattet. Durch das Tageslicht entsteht eine angenehme und helle Atmosphäre.

- Praktische Abstellmöglichkeiten:

Ein Abstellraum in der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die Diele bietet Platz für eine Garderobe und Schuhe.

- Entspannender Balkon:

Der gemütliche Balkon lädt zum Verweilen ein. Genießen Sie hier frische Luft und einen schönen Ausblick – perfekt zum Abschalten.

Haus und Gemeinschaftseinrichtungen:

- Kellerraum:

Ein separater Kellerraum bietet weiteren Stauraum.

- Gemeinschaftsräume:

Im Haus stehen ein \*Wasch- und \*Trockenraum sowie ein \*Fahrradraum zur gemeinsamen Nutzung bereit.

- PKW-Abstellplatz:

Ein eigener PKW-Stellplatz – ein begehrtes Extra für bequemes Wohnen - gehört zur Wohnung dazu

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Eingebettet zwischen Kraichgau, Rheinebene, Odenwald und Schwarzwald vereint Bad Schönborn naturnahes Wohnen, eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität und wirtschaftliche Attraktivität.

Die hervorragende Lage zwischen den Ballungszentren Heidelberg/Mannheim und Karlsruhe ist ein wirtschaftlicher Trumpf.

Bad Schönborn überzeugt durch eine ausgezeichnete Anbindung und moderne Infrastruktur: Die Nähe zu den Autobahnen A5 und A6, eigene Bahn- und S-Bahn-Haltestellen sowie die direkte Lage an der B3 machen die Gemeinde hervorragend erreichbar. Auch die Flughäfen Karlsruhe/Baden-Baden, Frankfurt und Stuttgart sind schnell erreichbar.

Von diesen Vorteilen profitieren nicht nur weltweit agierende Unternehmen, die hier ansässig sind. Auch mittelständische Betriebe und innovative Unternehmen aus Handwerk, Handel und Dienstleistungen tragen dazu bei, dass Bad Schönborn sich als dynamischer Wirtschaftsstandort etabliert hat.

Innerhalb der Gemeinde bieten die Ortsteile Mingolsheim und Langenbrücken eine perfekte Mischung aus Naherholung und malerischer Landschaft. Historische Bauwerke, charmante Ecken und zahlreiche Sehenswürdigkeiten verleihen dem Ort einen ganz besonderen Charakter.

Darüber hinaus hat sich Bad Schönborn als Gesundheitsgemeinde einen Namen gemacht: Die heilenden Schwefel-, Thermalschwefel- und Thermalsolequellen bieten einen unvergleichlichen Erholungs- und Wohlfühlfaktor.

Weinliebhaber kommen hier ebenfalls auf ihre Kosten: Als Teil der Badischen Weinstraße bietet die Region ein ausgezeichnetes Weinangebot. Das Umland lockt mit unzähligen Wander- und Radwegen sowie attraktiven Ausflugszielen für Naturfreunde und Entdecker.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Küche mit Spülmaschine

# Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad mit Tageslicht



Bad

# Exposé - Galerie



Badewanne und Dusche



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Fahrradkeller



Wasch und Trockner Keller

# Exposé - Galerie



Wasch und Trockner Raum

# Exposé - Grundrisse

