

Exposé

Dachgeschosswohnung in Zirndorf

Perfekt für junge Paare und kleine Familien! Eine Dachgeschoss-Wohnung zum wohlfühlen.



Objekt-Nr. **OM-164600**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.120 € + NK**

Ansprechpartner:
Daniel Pelikan

Wallensteinstraße 25
90513 Zirndorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.03.2025
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	102,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	102,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Heizkosten	260 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.360 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im 4. OG OHNE Lift in einer kleinen und gepflegten Wohnanlage.

Die Dachgeschosswohnung wurde 1996 komplett neu ausgebaut und bietet 142m² Bodenfläche und 102m² Wohnfläche. Es gibt KEINEN Balkon, jedoch viele Fenster mit schönen Blick auf den Park oder in den Stadtkern von Zirndorf. Außerdem gehört zu der Wohnung ein kleiner Bereich im Hof der genutzt werden kann z.B. als Sitzmöglichkeit oder Grillplatz.

Die Wohnung ist aktuell noch vermietet und ab dem 01.03.2025 frei zum Einzug. Die Wohnung wird leer übergeben (Küche ist inkl.).

Ausstattung

Sehr modern gestaltet sich der offene Ess- und Wohnbereich mit Küche. Die Einbauküche ist in der Miete enthalten. Bei Bedarf, kann auch eine andere Küche eingebaut werden. Die aktuelle Küche ist bereits älter und hat einige Gebrauchsspuren.

Der Wohn- und Schlafbereich ist bis zum Giebel offen und die gemütlichen Holzbalken kommen so besonders zur Geltung.

Abstellraum vorhanden.

Das helle, raumhoch geflieste Tageslichtbad ist ausgestattet mit Dusche, Badewanne und Waschbecken. Die Wohnung hat ein separates WC.

Beheizt wird die Wohnung mit einer Gaszentralheizung. Fernsehen können Sie mit Kabel TV.

Zur Wohnung gehört ein Unterstellplatz für Zweiräder im Innenhof, sowie ein großes Kellerabteil.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

- kurze Vorstellung z.B. Lebenslauf (wer bist du, was machst du und wieso möchtest du diese Wohnung).
- Einkommensnachweis (letzten 3 Gehaltsnachweise) und Kopie des Arbeitsvertrags
- Aktuelle SCHUFA Auskunft
- 3 Monatskaltmieten als Kautions (kurz vor Einzug zu bezahlen)

Lage

Das Objekt finden Sie in lebendiger Gegend in Zirndorf. Fußläufig entfernt befinden sich mehrere Buslinien und die Bahnlinien R11 und RB11. Zu Fuß erreichen Sie einige Restaurants, Bäckereien, Cafés, Einkaufszentren und Ärzte. Außerdem gibt es verschiedene Modegeschäfte, Fitnessstudios, Grün- und Parkanlagen, zwei Reinigungen und eine Bibliothek.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Separates WC

Exposé - Galerie



Bad mit Dusche und Wanne



Bad mit Dusche und Wanne