

# Exposé

## Einfamilienhaus in Nürnberg-Katzwang

**Einfamilienhaus m. Einliegerwohnung, 2018 renoviert,  
ruhig+zentral in 90453 Nürnberg-Katzwang**



Objekt-Nr. OM-306304

### Einfamilienhaus

Vermietung: **1.900 € + NK**

Ansprechpartner:  
Renate Schlagenhaft

90453 Nürnberg-Katzwang  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	500,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	169,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Nebenkosten	220 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	5.700 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Renoviertes, ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (2 separate

Wohnungen, gesamt 169 qm) in Neu-Katzwang mit neuer Gasheizung (Einbau 2018) und pflegeleichtem, schönem eingewachsenem Garten (522 qm) inkl. uneinsehbarer Pergola/Terrasse und Garage.

Ehepaar mit Kindern (EG) und/oder Grosseltern (OG) können es sich hier richtig gemütlich machen.

Alles mit Rauhfaser tapeziert, Hausflur weiss gestrichen. Neue helle

Vinylböden im Parkettdesign, in Küche und Bad im EG helle Vinyl-Fliesen.

Kaltmiete zuzüglich Nebenkosten (Strom, Wasser, Gas, Kabelanschluss rechnen Sie direkt mit Ihrem Lieferanten ab) plus Versicherung, Grundabgaben, Wartung etc.

Gärtnerkosten (Herbstschnitt oder Sie machen es selbst).

EG 100 qm mit 3 Zimmern und 1 Durchgangszimmer:

helles Wohnzimmer mit West-Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküche mit Einbauküche (muss nicht bleiben), Esszimmer oder Arbeitszimmer, Bad mit Fenster, Dusche und Toilette sowie Gäste-WC (teilweise Holzdecken, Esszimmer bzw. Büro mit Parkett) .

Einliegerwohnung im OG 69,5 qm mit 2,5 Zimmern und ein Durchgangszimmer:

mit Schrägen teilw. mit Holz verkleidet:

helles Wohnzimmer, Schlafzimmer, Esszimmer/Büro (Durchgangszimmer), Küche, neu gefliestes Dusch-Bad mit Fenster und Toilette, kleines Zimmer/Ankleidezimmer/Gästebett

## Ausstattung

Helle, große Räume: Alles mit Rauhfaser tapeziert;

Helle Vinylböden im Parkettdesign, in Küche und Bad im EG helle Vinyl-Fliesen.

Neue Gasheizung (Einbau 2018), Energiegutachten = 165,5 kWh, F

Im EG eine Einbauküche.

OG: neu gefliestes Bad.

Eingewachsener, schöner Garten, teilweise blickfrei. Garage und Stellplatz.

Große Garage mit elektr. Rolltor und Reparaturgrube und Abstellmöglichkeiten, Stellplatz vor Garage für 2 Autos vorhanden.

Kellerräume: Werkstatt mit Werkzeug, Waschküche mit Spüle und Herd, Raum mit Gefrierschrank und

-truhe, Getränkekeller.

Extra von aussen begehbarer Kellerraum mit Gartengeräten und Rasenmäher sowie Kehrmaschine vorhanden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bitte teilen Sie uns bei Ihrer Bewerbung gleich mit mit (da wir Sie sonst nicht in die Liste aufnehmen können):

- a) mit wieviel Personen Sie einziehen möchten, Anzahl Alter und Berufe
- b) Sind Sie in Festanstellung, wenn ja, wie lange und wo?
- c) Haben Sie Tiere? Wenn ja, welche?
- d) Wie lange haben Sie in Ihrer derzeitigen Wohnung/Haus gelebt?
- f) Für welchen Zeitraum möchten Sie das Haus mieten?
- g) Wann wäre Ihr frühester Einzugstermin?

Fragen bei Einzug/ vorab zu Ihrer Information:

Nach Besichtigungstermin und ernsthaftem Interesse benötigen wir vor Unterzeichnung des Mietvertrages und sollten wir uns für Sie entscheiden:

- Mietschuldenfreiheits-Bescheinigung vom derzeitigen Vermieter
- Schufa-Auskunft
- Gehaltsbescheinigung über die letzten 3 Monate von allen erwachsenen Mietern (bzw. Rentenbescheid)// Bei Selbständigkeit Einnahmen-/Ausgaberechnung vom Steuerberater
- Ausweiskopien
- Aufenthaltsstatus-Bescheinigung bei ausländischen Bürgern
- Kautions der Kaltmiete (€ 5700) in bar oder Nachweis der Vorabüberweisung BEI Unterzeichnung des

Mietvertrages

## Lage

Zentrale Lage und dennoch ruhig, da in zweiter Reihe:

- 5 Min. zum Frankenschnellweg
- 10 Min. Fussweg S-Bahn Reichelsdorfer Keller
- 5 Min. Fussweg zum Bus,
- 10 Min. Fussweg Schule und Kindergarten
- 5 Min. Fussweg zu Einkaufsmöglichkeiten (Rewe), Metzger 8 Min.
- 15 Min. Nürnberg Innenstadt mit dem Auto oder S-Bahn 15 Min.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	165,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



EG Durchgangszimmer Essen/Büro

# Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer



EG Wohn-Küche oder Ihre Küche

# Exposé - Galerie



EG Kinderzimmer



EG Wohnzimmer rundum

# Exposé - Galerie



EG Bad



OG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



OG Durchgangszimmer Essen/Büro



OG Kleines Zimmer

# Exposé - Galerie

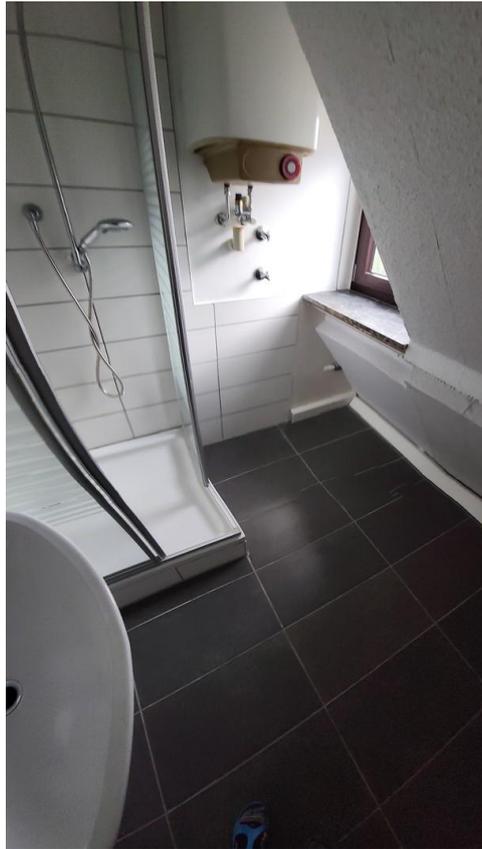


OG Schlafzimmer



OG Duschbad m. Toilette

# Exposé - Galerie



OG Duschbad m. Toilette



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten - Pergola

# Exposé - Galerie

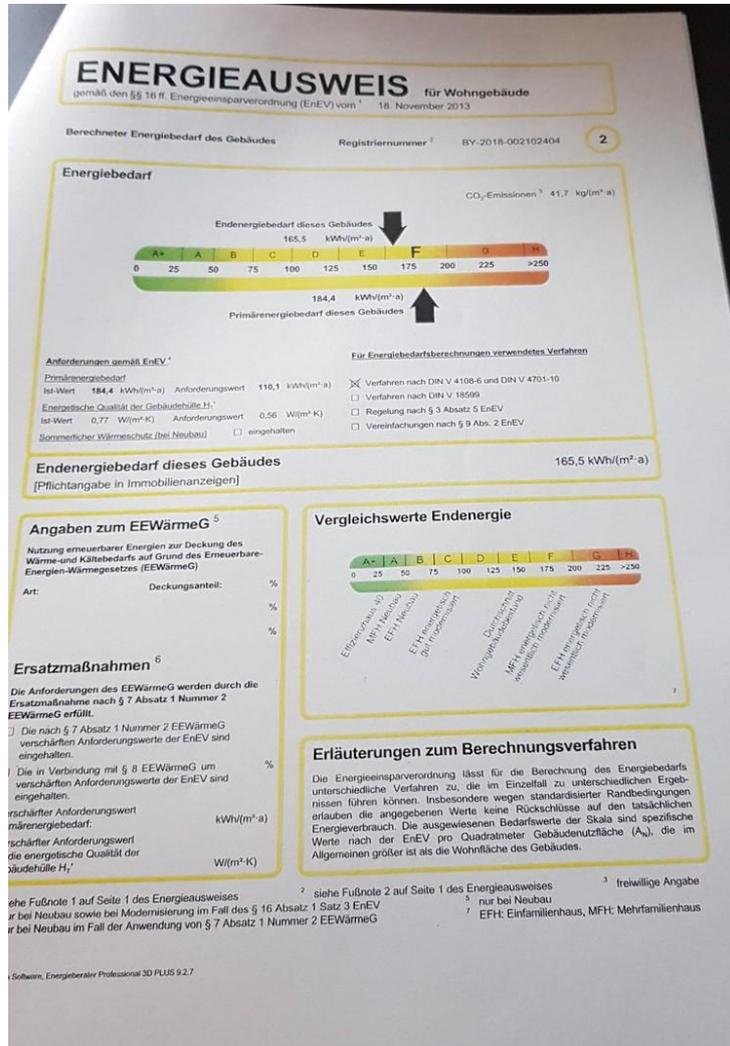


Hauseingang



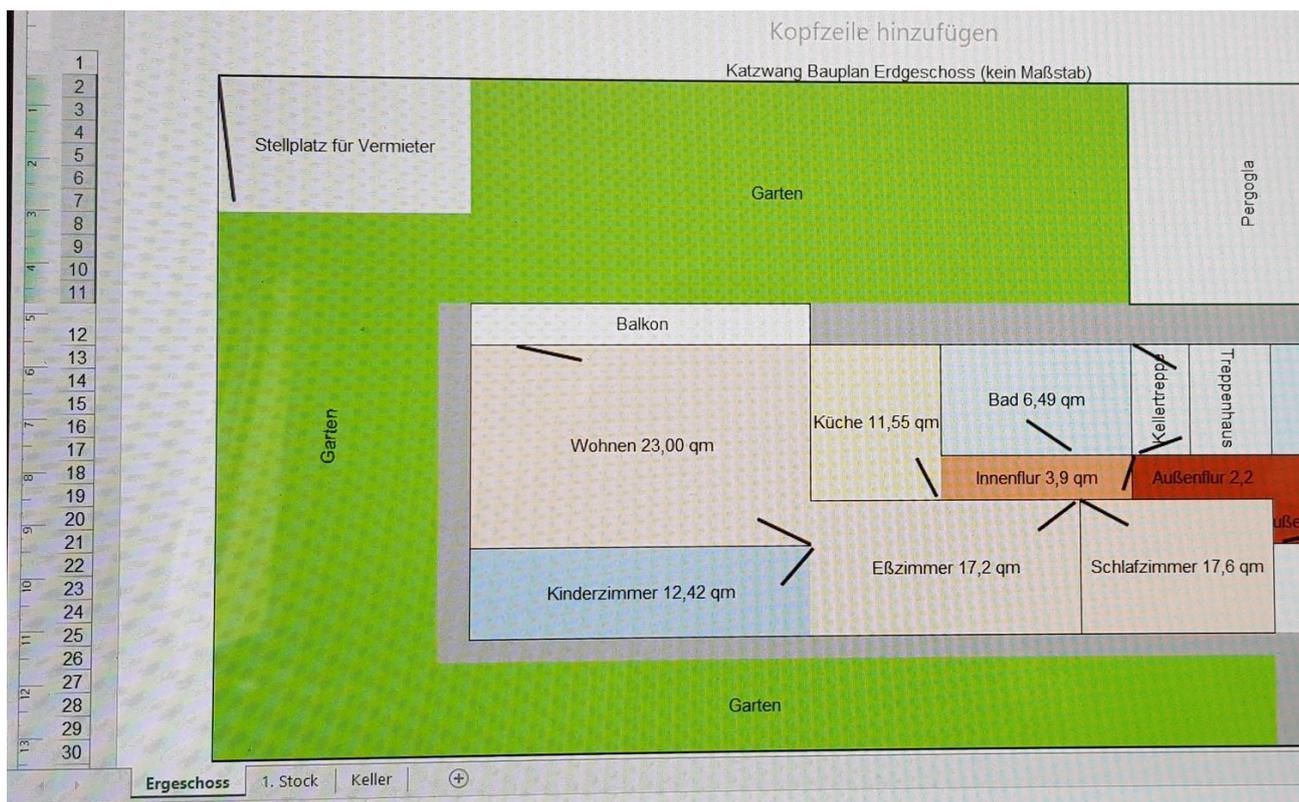
Hausansicht

# Exposé - Galerie

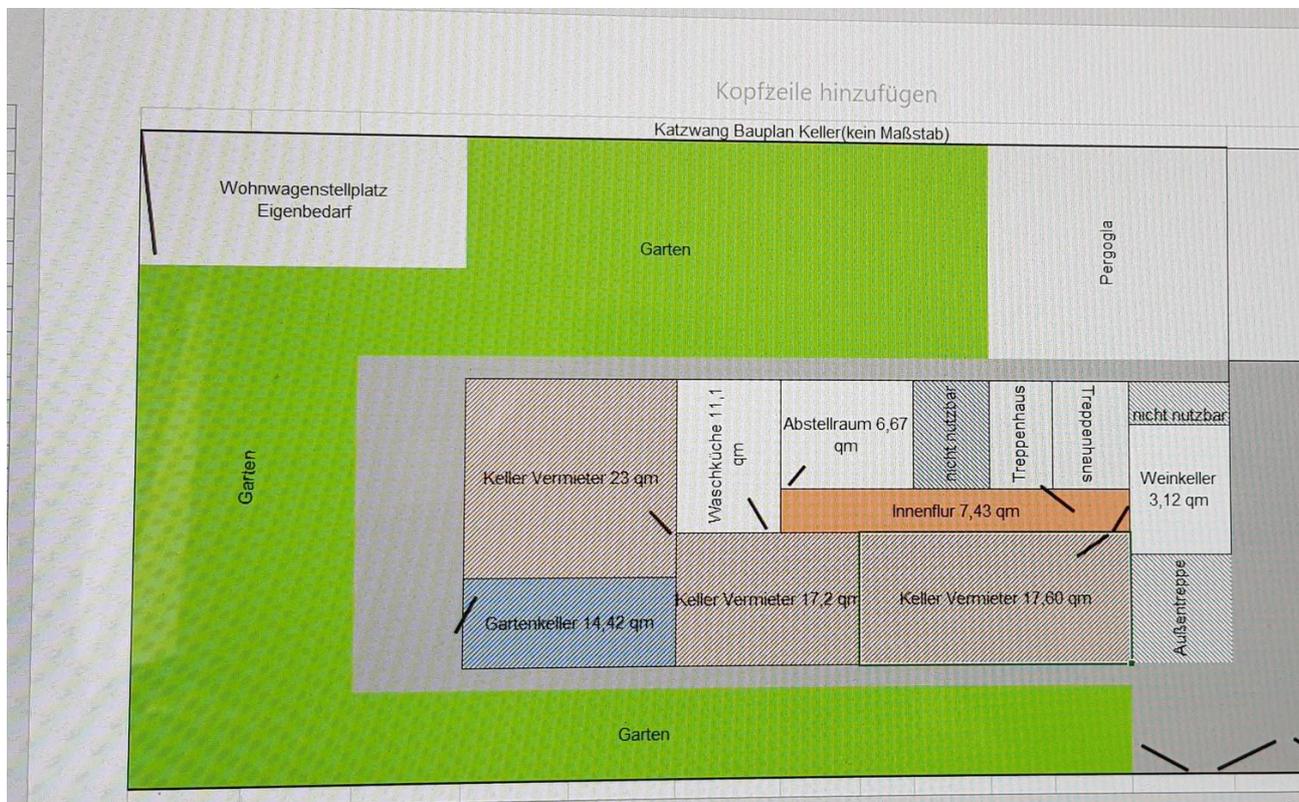


Energieausweis 165,5 kWh, F

# Exposé - Grundrisse



nicht massstabgerecht EG



nicht massstabgerecht Keller

# Exposé - Grundrisse

