

# Exposé

## Souterrainwohnung in Stegaurach

### 2-Zi-Whg. mit neuer Einbauküche in Stegaurach beste Lage und Stadtbusanbindung



Objekt-Nr. OM-313125

### Souterrainwohnung

Vermietung: **650 € + NK**

Ansprechpartner:

Anton

Telefon: 0151 50849848

Mobil: 0151 50849848

96135 Stegaurach

Bayern

Deutschland

Baujahr	2011	Mietsicherheit	1.300 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Keller
Summe Nebenkosten	90 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	20 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bitte kontaktieren Sie uns gerne per WhatsApp: +49 151 50849848 oder

per Mail an: elena.kruusa@gmail.com

Diese moderne und wunderschöne 2-Zimmer-Souterrain-Wohnung befindet sich in einem kleinen, gepflegten Mehrfamilienhaus im Georg-Achziger-Ring in Stegaurach. Das Haus, das erst im Jahr 2010 erbaut wurde, bietet eine zeitgemäße, helle und stilvolle Wohnatmosphäre. Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, darunter eine neue Nolte Einbauküche mit Spülmaschine, Herd, Backofen, Dunstabzugshaube und Kühlschrank. Der großzügige und offene Grundriss schafft eine angenehme Verbindung zwischen dem Wohn- und Essbereich und bietet Ihnen verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten.

In der gesamten Wohnung wurden geschmackvolle und hochwertige Materialien verwendet. So sind im Flur, der Küche und dem Bad helle, große Fliesen verlegt, während im Wohn- und Schlafzimmer ein schöner Laminatboden für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Das Badezimmer ist großzügig gestaltet und verfügt über eine große Dusche, die Ihnen viel Platz und Komfort bietet. Zusätzlich zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, und es gibt eine separate Waschküche mit Anschlüssen für Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein großer Abstellraum.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die Möglichkeit, bis zu zwei Stellplätze auf dem Grundstück zu nutzen – ideal für Sie und Ihre Gäste. Dank der energieeffizienten Bauweise des Hauses sind die Heiz- und Nebenkosten angenehm niedrig. Die Wohnung eignet sich perfekt für 1-2 Personen, die in einer modernen und gut ausgestatteten Umgebung leben möchten. Die Nachbarschaft ist freundlich und die Atmosphäre im Haus sehr angenehm.

Die Wohnung kann ab sofort angemietet werden. Haustiere sind leider nicht erlaubt. Da es sich um eine private Vermietung handelt, entfällt eine Maklergebühr. Wenn Sie Interesse haben, diese schöne Wohnung zu besichtigen oder weitere Informationen wünschen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Sie erreichen uns gerne per WhatsApp unter der Nummer +0151/50849848 oder per E-Mail an elena.kruusa@gmail.com

## Ausstattung

Ausstattung:

- \* neue Einbauküche
- \* großer Keller
- \* Deckenhöhe 2,50 m
- \* Fußboden: Lamit und Fließen
- \* Fensterbänke Granit (grau)
- \* alle Fenster mit Rollos
- \* helle Wohnung, viel Tageslicht
- \* Türsprechanlage
- \* In jedem Zimmer Sat / TV / Internet-Anschluss (> VDSL100)
- \* Dusche
- \* Fliesen in Diele, Bad, WC ( Format 30x60)
- \* Granit-Fliesen, HW Raum, Keller,
- \* Treppe mit Natursteinbelag
- \* Gasterme

\* bis zu zwei Stellplätze können gemietet werden (20€ pro Stellplatz)

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

**Sonstiges**

Einkaufsmöglichkeiten sind in 2 Minuten Fußweg erreichbar(Norma/Rewe).

Bushaltestelle in Richtung Bamberg bzw. Richtung Burgebrach/Ebrach/Schlüsselfeld sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Das Objekt befindet sich in einer TOP Lage in Stegaurach. Sehr ruhige und schöne Gegend.

**Lage**

Lage: Stegaurach ist ein sehr attraktiver Wohnort gelegen unmittelbar vor den Toren des Oberzentrums Bamberg, zentral in der Mitte des oberfränkischen Landkreises Bamberg. Stegaurach bietet Ihnen neben allen Einrichtungen der Grundversorgung, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Gaststätten und Biergärten, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Stegaurach liegt nur ca. 4 km westlich von Bamberg entfernt und ist mit dem Auto in 5 min oder Stadtbus im 1-Stundentakt schnell und bequem erreichbar. Die Autobahnanbindung zur A70 und A73 erreichen sie nach ca.9 km.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	70,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Küche / Essen

# Exposé - Galerie



Wohnen



Bad / Dusche



Schlafzimmer

