

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Münchberg

### 2,5 Zimmer Wohnung EG mit eigenem Garten & Einbauküche



Objekt-Nr. OM-315100

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **570 € + NK**

Ansprechpartner:  
K. Schneider

Wilhelmstraße 31  
95213 Münchberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1934	Miete Garage/Stellpl.	20 €
Etagen	3	Mietsicherheit	1.710 €
Zimmer	2,50	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	75 €	Stellplätze	1
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	175 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

2 Zimmer & 1 große Wohnküche laden zur freien Entfaltung und individuellem Einrichten ein.

In der Wohnung befindet sich ein Badezimmer mit Dusche

Die Wohnung liegt in einem 3 Familienhaus und ist vollständig renoviert.

Alle Fenster wurden im Jahr 2024 ausgetauscht (3-fach isoliert).

Geheizt wird mit einer Gasheizung.

Im KG ist ein eigener Waschmaschinen- und Trockneranschluss für jede Wohnung separat vorhanden.

Darüber Hinaus steht 1 abgetrenntes Kellerabteil zur eigenen zur Verfügung.

Die Vorgartennutzung (ca. 40 qm) obliegt allen Wohnungen

Der große abgetrennte hintere Garten (ca. 200qm) obliegt alleinig der Erdgeschosswohnung.

Ein kleiner Außenstellplatz gehört ebenfalls zu der Wohnung

Gut erzogene Tiere sind natürlich willkommen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung in der Wilhelmstraße 31 befindet sich in einer ruhigen, aber zentralen Lage in Münchberg. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre mit einer guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die zu Fuß erreichbar sind.

Die Wilhelmstraße selbst bietet eine schöne Mischung aus historischen Gebäuden und modernen Wohnanlagen. Parks und Grünflächen in der Umgebung laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls schnell erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Die gute Anbindung an die Autobahn ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Städten wie Hof und Bayreuth. Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	182,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Duschbad



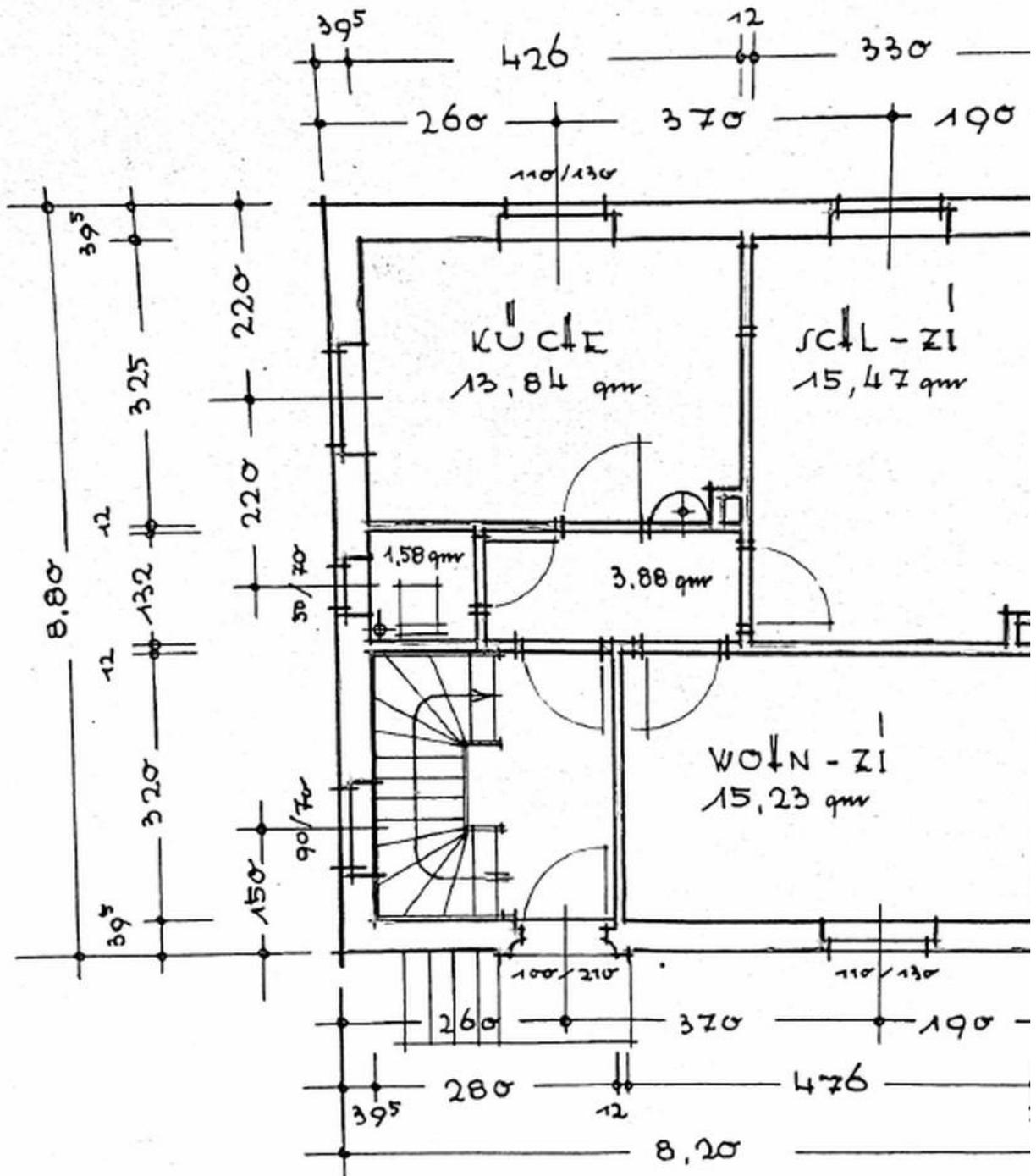
Frontansicht

# Exposé - Galerie



eigener Garten

# Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS : 50,- m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE