

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bubenreuth

Zentrale 3-Zi-Whg, EG, Garten, Wärmepumpe, provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-315388**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.385 € + NK**

Ansprechpartner:
Privat

91088 Bubenreuth
Bayern
Deutschland

Baujahr	2017	Mietsicherheit	3.990 €
Zimmer	3,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	99,00 m ²	Übernahmedatum	01.12.2024
Nutzfläche	119,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	15 €	Badezimmer	1
Heizkosten	80 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	95 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	35 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine zentral und ruhig gelegene EG-Wohnung mit direktem Zugang zum gemeinschaftlich genutzten Garten. In Absprache kann die Wohnung ab 01.12.2024 oder 01.01.2025 übernommen werden. Das nach Kfz-70 Standard gebaute Mehrparteienhaus wird von einer Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie von einer Luftwärmepumpe mit (grüner) Energie versorgt (keine Gas, kein Öl).

Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Überdurchschnittlich viele Steckdosen, Kabel- und Satellitenanschlüsse
- Schlafzimmer im Norden
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche und Badewanne
- Gästebad mit Fenster
- Mokkafarbene große Fliesen im Bad
- elektrische Rollläden
- sehr große teilüberdachte Süd-Terrasse mit Naturstein belegt
- offener Wohn- und Essbereich
- sehr hochwertiger, nussbaumfarbener Vinyl-Laminat
- Gartenmitbenutzung (nach Absprache Abgrenzung eines eigenen Gartens möglich)
- 1000 MB/s Internet, Vodafone oder Telekom möglich
- allgemeiner Waschmaschinenraum im Keller
- eigenes Gartenhäuschen für Stauraum und als Kellerersatzraum
- vollausgestattete Einbauküche mit Beleuchtung und Elektrogeräten, kann vom Vormieter bei Interesse übernommen werden
- uvm.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

- Provisionsfrei
- Keine Haustiere

Lage

Zentrale und ruhige Lage in der Nähe der Vogelsiedlung in Bubenreuth. Sehr gute Verkehrsanbindung. Mehrere Bushaltestellen die ca. 2 Minuten zu Fuß entfernt liegen. In 8 Minuten sind Sie am S-Bahnhof. Viele Ärzte sind zu Fuß in der Umgebung erreichbar, sowie Apotheken und diverse Einkaufsmöglichkeiten.

In 5 min zu Fuß sind Sie im Naherholungsgebiet, Wasserschutzgebiet, Wald, Bubenreuther-Berg, Pferdehof bzw. Erlebnisbauernhof. Nach Erlagen benötigen Sie ca. 15 min mit dem Fahrrad.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	5,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



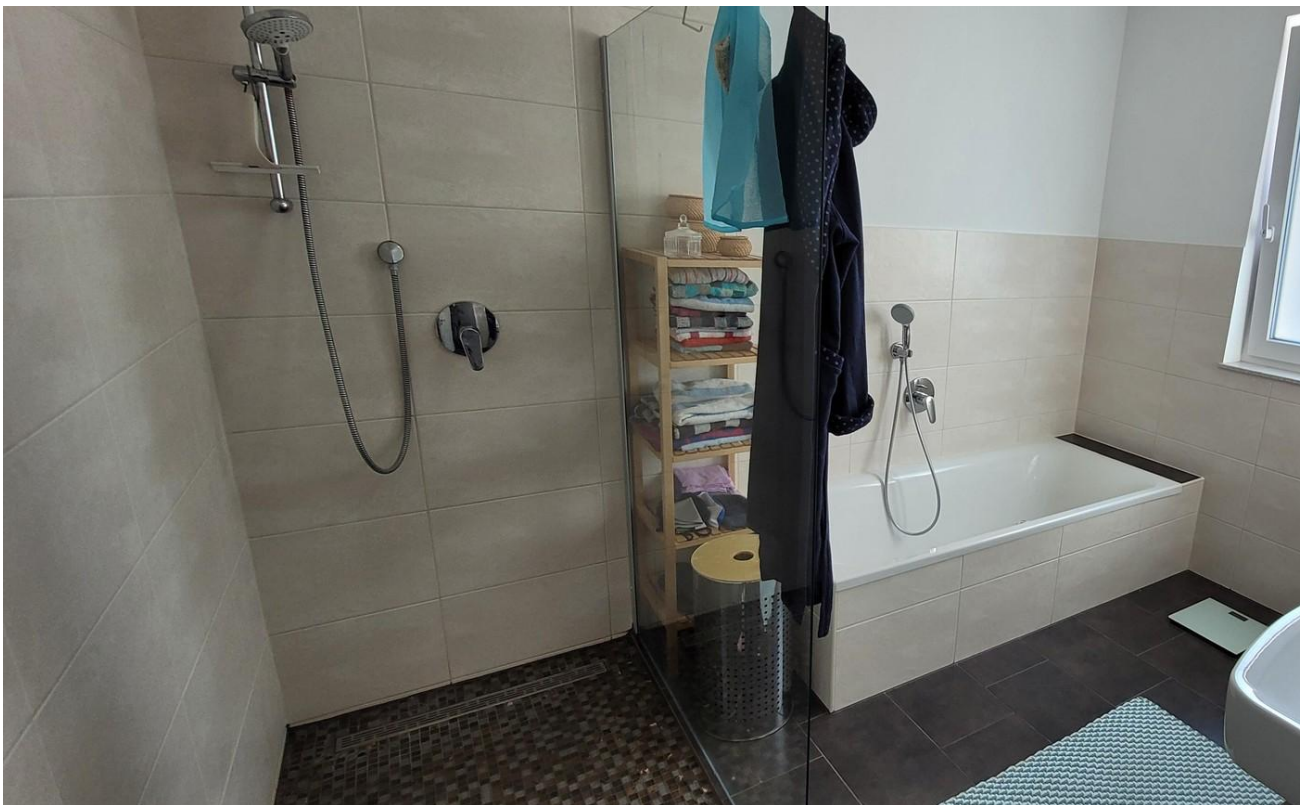
Exposé - Galerie



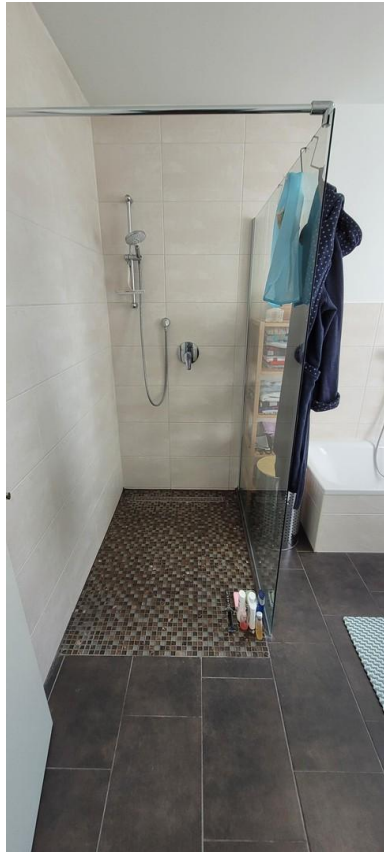
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Plan