

Exposé

Wohnung in Egloffstein

3 Zimmer 1. OG Wohnung mit Terrasse und Garten



Objekt-Nr. OM-317119

Wohnung

Vermietung: **920 € + NK**

Ansprechpartner:
Saeed Talebi

Badstr. 131
91349 Egloffstein
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	2.750 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.12.2024
Wohnfläche	94,00 m ²	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	80,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Holz	Badezimmer	1
Nebenkosten	155 €	Etage	1. OG
Heizkosten	80 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	235 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	20 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne und helle Wohnung mit 2 Schlafzimmern befindet sich im 1. OG eines komplett sanierten Gebäudes in bester Lage in Egloffstein.

Alle Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertigen Laminatböden ausgestattet. Des Weiteren verfügt die Wohnung über installierten LED Beleuchtung in sämtlichen Räumlichkeiten, so dass Sie keine Lampen mehr installieren müssen.

Die Wohnung wird gerade komplett renoviert, energetisch und optisch auf den neuesten Stand gebracht. Internetverbindung der deutschen Telekom mit 250 Mbit/s oder über Vodafone (Kabel) ist vorhanden. TV-Anschluss über SAT-Antenne.

Alle Zimmer verfügen über elektrische Außenrollos.

Der Dachboden (über Auszientreppe erreichbar) bietet genügend Platz als Stauraum für z.B. Ihre Weihnachtsdeko, Winterschuhe und sonstige Gegenstände.

Die Wohnung ist nach KfW Standard gebaut mit 3fach Verglasung, Außendämmung etc. Die moderne und kürzlich installierte Pelletheizung mit Solarkollektoren sorgen für niedrige Energiekosten.

Gartennutzung inklusive.

Nichtraucher Wohnung! Rauchen ist innerhalb der Wohnung nicht gestattet.

** provisionsfrei direkt vom Eigentümer **

Bitte beachten Sie:

Es werden NUR Anfragen beantwortet, die ein paar Details über die sich meldenden Personen enthält (z.B. Einkommen, möglicher Einzugsstermin, Haustiere, Personenanzahl).

Die Bilder zeigen den aktuellen Zustand der Wohnung im Bau!

Ausstattung

Hochwertige Laminatböden, Dachterrasse, Pelletheizung mit Solarkollektoren, Enthärtungsanlage für Brauchwasser, 1 Parkplatz direkt vorm Haus.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Dachterrasse, Duschbad

Sonstiges

Die Besichtigung der Wohnung kann nur mit vorheriger Terminvereinbarung erfolgen.

Hierzu setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung.

Vor einem Besichtigungstermin benötigen wir von Ihnen einen Bonitätsnachweis (Gehaltsabrechnung/Einkommensteuerbescheid) sowie eine kurze Beschreibung über Ihre Person, Ihren Beruf etc.

Vor dem Vertragsabschluss werden folgende Unterlagen benötigt:

- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung
- Mieterselbstauskunft

Lage

Das Objekt liegt in Egloffstein, einem Luftkurort der Fränkischen Schweiz in der Nähe von Forchheim/Gräfenberg.

Nach Nürnberg sind es nur 35 km, nach Forchheim 18 km, nach Gräfenberg lediglich 8 km. Die A73 befindet sich in einer Entfernung von ca. 18 km, zur A9 sind es ca. 19 km. Mit der Gräfenbergbahn fahren Sie in knapp 30 Minuten zum Flughafen Nürnberg.

Der Ort verfügt über eine gute Infrastruktur - Kindergarten, Schule, Frisör, Bäcker, Café, 2 Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten und ein Freibad befinden sich hier. Der neue Busbahnhof mit zahlreichen Verbindungen befindet sich nur 1 Minute zu Fuß entfernt.

Zum Kindergarten laufen Sie ca. 4 Minuten. Zur Grundschule, Gemeindeverwaltung und zur Post brauchen Sie nur 1 Minute.

Unzählige Wanderwege, Freizeitaktivitäten wie Minigolf, Klettergarten, Go-Cart-Bahn, Wildpark, Sommer-Rodelbahn etc. sowie Einkaufsmöglichkeiten (REWE/Norma) sind in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	63,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B

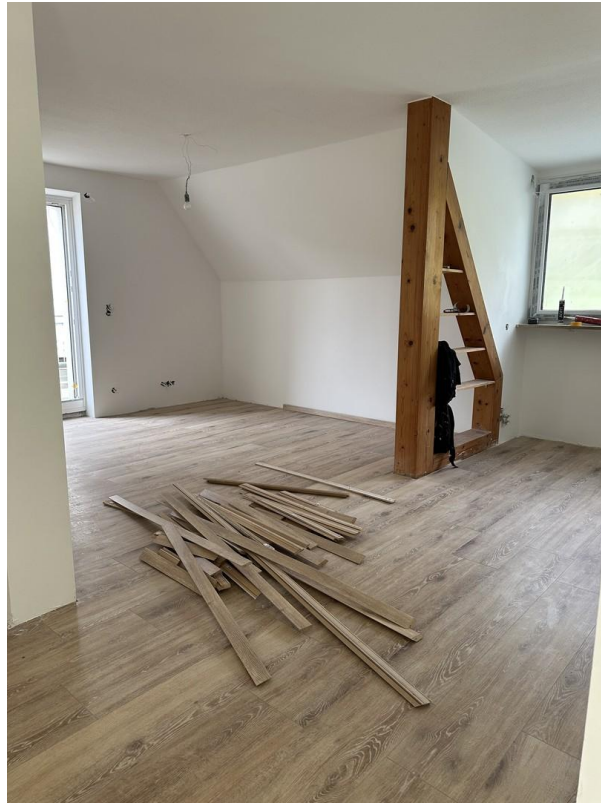


Exposé - Galerie



WC (ähnlich)

Exposé - Galerie



Wohnen_Essen (noch Baustelle!)



Wohnen_Essen (noch Baustelle!)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (noch Baustelle!)



Kinderzimmer (noch Baustelle!)

Exposé - Galerie



Eingang (noch Baustelle!)

Exposé - Grundrisse

