

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Walsdorf

**Helle 3-Zi-Whg. mit neuer Einbauküche, Kamin, Garten und Garage in Walsdorf**



Objekt-Nr. **OM-317813**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **720 € + NK**

Ansprechpartner:  
Susanne S.  
Telefon: 0160 92777452  
Mobil: 0160 92777452

96194 Walsdorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Summe Nebenkosten	180 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bitte kontaktieren Sie uns gerne per WhatsApp: +49 160 92777452 oder

per Mail an: elena.kruusa@gmail.com

Besichtigungen können kurzfristig vereinbart werden, bevorzugt am Freitag und Samstag.

Moderne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Walsdorf

Diese stilvolle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten 3-Familienhaus in der Straße "Zum Steinigt" in Walsdorf. Das Haus liegt auf einem großzügigen Grundstück mit viel Grünfläche. Ein eigener Gartenanteil gehört zur Wohnung, und im Außenbereich steht eine überdachte Pergola, die Sie zum Sitzen und Grillen nutzen können.

Die Wohnung bietet eine moderne, helle und hochwertige Wohnatmosphäre. Zu den Highlights zählt die neue Nolte-Einbauküche, ausgestattet mit Spülmaschine, Herd, Backofen und Kühlschrank. Der offene Grundriss schafft eine perfekte Verbindung zwischen Wohn- und Essbereich und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

Eine Garage ist ebenfalls verfügbar.

Details zur Anmietung:

Verfügbar ab sofort

Haustiere sind leider nicht gestattet

Keine Maklergebühr, da private Vermietung

Bei Interesse oder für weitere Informationen freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Sie erreichen uns gerne per WhatsApp unter +49 160 92777452 oder per E-Mail an elena.kruusa@gmail.com

## Ausstattung

Ausstattung:

- \* neue Einbauküche
- \* großer Keller
- \* großer Gartenanteil
- \*Fußboden: Laminat, Kork, Holzboden und Fliesen
- \* helle Wohnung, viel Tageslicht
- \* Türsprechanlage
- \* In jedem Zimmer Sat / TV / Internet-Anschluss (> VDSL100)
- \* HW Raum, großer Kellerraum
- \* Treppe mit Natursteinbelag

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Lage: Walsdorf, ein attraktiver Wohnort in direkter Nähe zum Oberzentrum Bamberg, liegt zentral im Landkreis Bamberg, Oberfranken. Der Ort bietet eine umfassende

Grundversorgung mit Schulen, Kindergärten, Ärzten sowie zahlreichen Freizeitmöglichkeiten wie Gaststätten und Biergärten.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, idyllischen Wohngegend im charmanten Walsdorf, nur etwa 10 Kilometer westlich von Bamberg. Hier genießen Sie ländliche Ruhe bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit der Stadt.

Umgebung und Infrastruktur:

Die Wohnung liegt in einer familienfreundlichen Nachbarschaft, umgeben von Einfamilienhäusern und viel Grün. In direkter Umgebung laden Spazier- und Radwege sowie nahegelegene Waldgebiete zu erholsamen Freizeitaktivitäten ein. Trotz der ruhigen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Restaurants in kurzer Zeit erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Eine Bushaltestelle ist bequem zu Fuß erreichbar und bringt Sie schnell nach Bamberg und in die umliegenden Orte. Über die Bundesstraße B22 sind die Autobahnen A70 und A73 in wenigen Minuten erreicht, was eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz garantiert.

Familienfreundlichkeit:

Walsdorf bietet hervorragende Bedingungen für Familien. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in der Nähe und gut erreichbar. Zudem gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche, wie Sportvereine und Spielplätze.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km): Apotheke, Supermärkte, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, öffentliche Verkehrsmittel.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	110,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



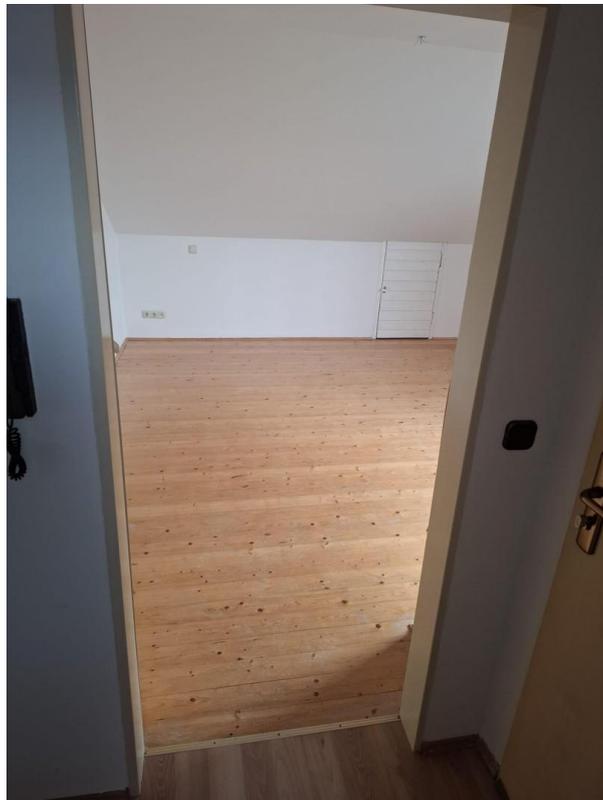
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

