

# Exposé

## Wohnung in Stegaurach

**Moderne 3-Zi-Whg. Einbauküche, Balkon, Stadtbuss, TOP  
Lage in Stegaurach**



Objekt-Nr. **OM-320497**

### Wohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:  
Elena P.  
Telefon: 0151 50849848  
Mobil: 0151 50849848

96135 Stegaurach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2016	Mietsicherheit	1.880 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmetermin	01.02.2025
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	50 €	Etage	1. OG
Heizkosten	80 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	130 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	20 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

bevorzugter Kontakt bitte per WhatsApp: +49 151 50849848

oder per Mail: elena.kruusa@gmail.com

Besichtigungstermin nach Vereinbarung!!! keine Haustiere !!!! private Vermietung

Sehr geehrte Interessenten,

wir freuen uns, Ihnen diese moderne 3-Zimmer Wohnung in Stegaurach präsentieren zu dürfen. Diese Immobilie bietet nicht nur eine exklusive Ausstattung, sondern auch eine ideale Lage für ruhiges und modernes Wohnen. Im Folgenden finden Sie alle relevanten Informationen im Überblick:

Übersicht:

- Neuwertige, TOP Wohnung
- Exklusive Ausstattung!
- Beste und ruhige Lage in Stegaurach.
- Moderner Grundriss der Wohnung!
- Sehr schönes Bad mit Badewanne, Dusche und Waschbecken mit Spiegelschrank.
- Möglichkeit zur Übernahme der hochwertigen Einbauküche zu einem fairen Preis.
- Sehr niedrige Energie - und Nebenkosten.

Beschreibung:

Gemütliche und moderne 3-Zimmer-Wohnung in Stegaurach - Bezugsfrei ab 1. Februar 2025

Zum 1. Februar 2025 steht eine sehr moderne und schöne 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gemütlichen kleinen Mehrfamilienhauses in bester Lage von Stegaurach zur Vermietung bereit.

Die Wohnung bietet eine gute Ausstattung, einen modernen Grundriss und eine energieeffiziente Bauweise.

Der moderne und attraktive Grundriss spricht für sich. Genießen Sie die Sonnenstunden am Abend auf dem gemütlichen Balkon und lassen Sie den Arbeitstag entspannt ausklingen. Für Ihre Gäste stehen ausreichend Stellplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Eine Besichtigung der Wohnung kann nach Absprache mit dem jetzigen Mieter vereinbart werden.

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses im Georg-Achziger-Ring in Stegaurach. Das Haus wurde erst 2016 erbaut, daher ist alles sehr modern, hell und noch relativ neu. Im Flur, in der Küche und im Bad sind helle und große Fliesen verlegt, während im Wohnzimmer und den anderen Schlafzimmern ein schöner Laminatboden liegt. Bei Bedarf kann die schöne Einbauküche vom Vormieter zu einem fairen Preis übernommen werden.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine separate große Dusche. Zusätzlich zu einem Abstellraum in der Wohnung gibt es noch ein weiteres Kellerabteil und einen separaten Waschraum im Keller, sodass ausreichend Stauraum vorhanden ist. Sie haben die Möglichkeit, 1 oder 2 KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück zu mieten, und es stehen auch weitere Stellplätze vor dem Haus für Ihren Besuch zur Verfügung.

Wenn Sie eine gemütliche und moderne Wohnung in Stegaurach suchen, dann ist diese 3-Zimmer-Wohnung genau das Richtige für Sie. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Weitere Annehmlichkeiten:

- Großer Balkon (Südausrichtung)
- bis zu zwei Stellplätze können angemietet werden (pro Stellplatz 20€)
- Flur und Bad gefliest, Wohnzimmer und Schlafzimmer mit hochwertigem Laminat
- Abstellraum in der Wohnung und Waschraum im Keller
- Eigenes Keller-Abteil

Die Wohnung befindet sich im Georg-Achtziger-Ring, einer ruhigen und verkehrsberuhigten Straße in Stegaurach. Das Haus wurde erst 2016 energetisch gebaut, somit erwartet Sie eine moderne, helle und neuwertige Umgebung.

Fußläufig erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Bushaltestellen und einen Kinderspielplatz in nur wenigen Minuten.

## Ausstattung

Ausstattung:

**\*\*neuwertige Einbauküche vorhanden, Ablöse vom Mieter\*\***

- \* moderne und qualitativ hochwertige Innentüren
- \* großer Abstellraum
- \* sehr großer Balkon
- \* Deckenhöhe 2,60 m
- \* Fußboden: hochwertiger Laminat
- \* Fenster 3-fach -Verglasung
- \* Fensterbänke Granit (grau)
- \* alle Fenster mit Rollos
- \* sehr helle Wohnung, viel Tageslicht
- \* Türsprechanlage
- \* Sat / TV / Internett Anschluss(VDSL250 Mbits und mehr)
- \* Fliesen in Diele, Bad, WC ( Format 30x60)
- \* Granit-Fliesen, HW Raum, Keller,
- \* Treppe mit Natursteinbelag
- \* Gastherme mit Solarunterstützung
- \* bis zu zwei Stellplätze können gemietet werden

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Gemütliche Wohnung in Stegaurach - Attraktiver Wohnort vor den Toren von Bamberg

Lage: Diese gemütliche Wohnung befindet sich in Stegaurach, einem äußerst attraktiven Wohnort unmittelbar vor den Toren des Oberzentrums Bamberg. Stegaurach liegt zentral in der Mitte des oberfränkischen Landkreises Bamberg und bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Gaststätten und Biergärten. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für die Bewohner.

Die Lage der Wohnung ermöglicht es Ihnen, Einkaufsmöglichkeiten und den Stadtbus in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Bamberg ist nur ca. 4 km westlich von Stegaurach entfernt und kann bequem mit dem Auto in nur 5 Minuten oder mit dem Stadtbus im 1-Stundentakt erreicht werden. Die Autobahnanbindung zur A70 und A73 ist ebenfalls schnell erreichbar und liegt ca. 9 km entfernt.

Wenn Sie nach einer gemütlichen Wohnung in einer attraktiven Umgebung suchen, ist diese Wohnung in Stegaurach die ideale Wahl. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie

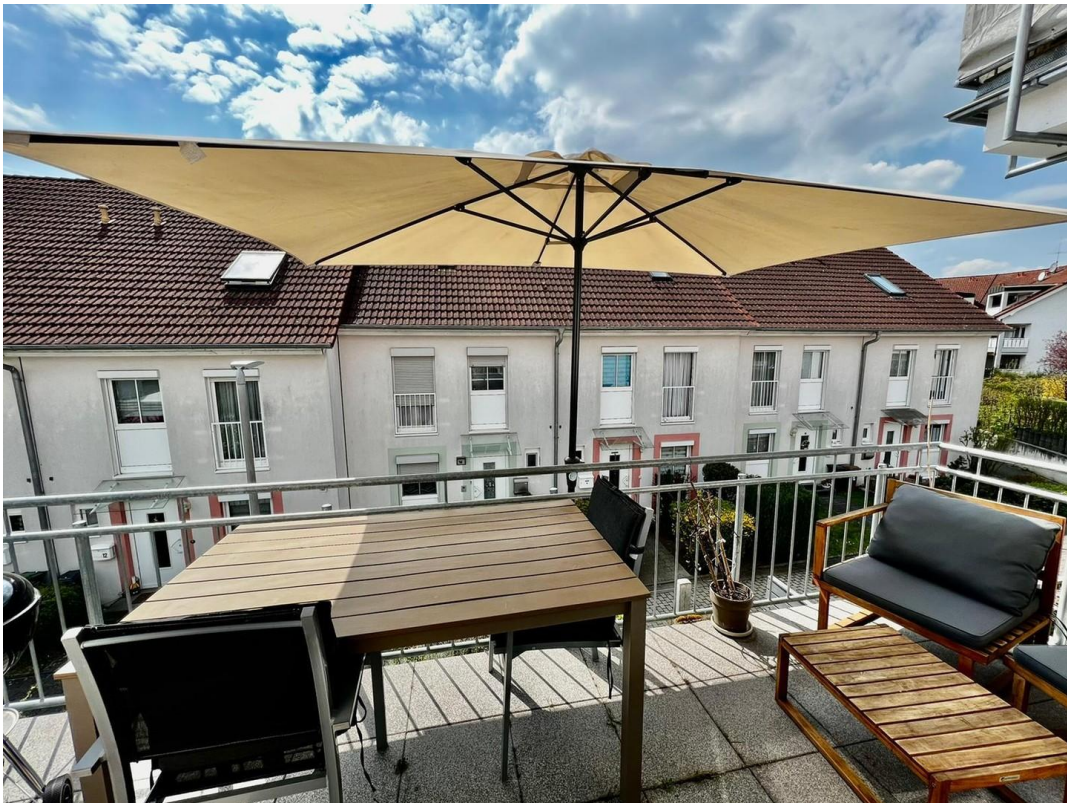


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

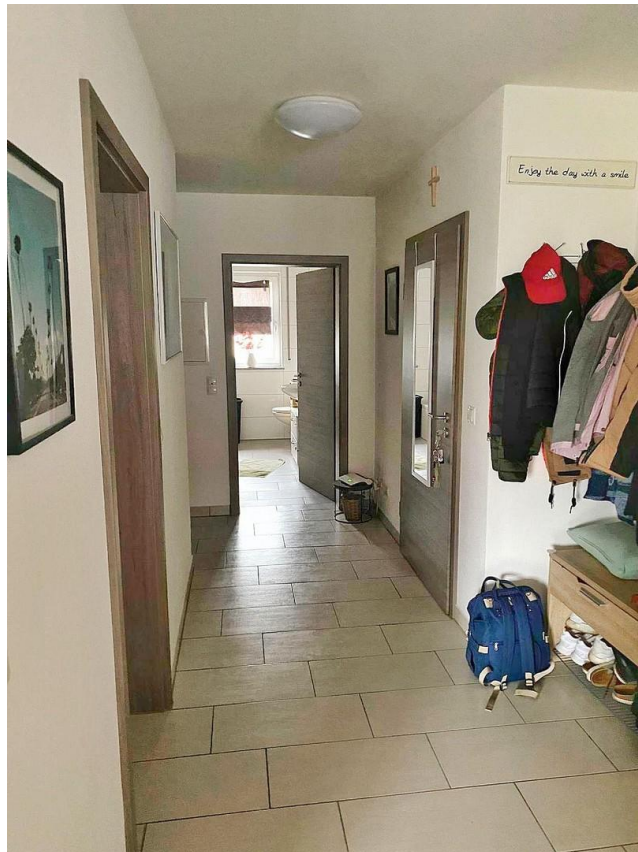


Einbauküche



Balkon

# Exposé - Galerie



Flur / Diele



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Dusche



Wanne



# Exposé - Galerie



Waschbecken Bad