

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Stegaurach

**helle 3-Zimmer-DG-Wohnung mit Balkon, Einbauküche  
direkt am Waldrand von Stegaurach OT Hartlanden**



Objekt-Nr. **OM-322056**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:

Elena P.

Mobil: 0151 50849848

Burgweg 8  
96135 Stegaurach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2001	Mietsicherheit	1.800 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.02.2025
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Stellplätze	1
Heizkosten	120 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kontakt bitte gerne per Whatsapp: +49 151 50849848

oder per Mail: elena.kruusa@gmail.com

!!! private Vermietung !!! keine Haustiere

Nachmieter ab 01.02.2025 gesucht für eine gemütliche 3-Zimmer Dachgeschosswohnung in einem energiesparsamen Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 2001. Die Wohnung ist in einer wunderschönen und ruhigen Umgebung in der Nähe eines Waldes gelegen und bietet eine ausgezeichnete Stadtbusanbindung.

Die Wohnung verfügt über moderne und qualitativ hochwertige Innentüren aus Ahorn. Eine Einbauküche ist vorhanden. Der Fußboden ist mit Fliesen ausgelegt und bietet somit eine angenehme Wärme im Winter. Die weißen Kunststofffenster haben eine Isolierverglasung und sind mit Rollos ausgestattet. Die Fensterbänke bestehen aus hellem Granit. Eine Türsprechanlage ist ebenfalls vorhanden. Ein Sat-/TV-/Internetanschluss mit großer VDSL250 ist verfügbar.

Das Badezimmer ist geräumig und bietet Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner. Die Flur-, Bad-, Küchen- und Wohnraum-Fliesen sowie die Natursteinbelag-Treppe verleihen der Wohnung ein modernes und ansprechendes Aussehen.

Zusätzlich gibt es einen Kelleranteil sowie eine Waschküche die Platz für Waschmaschine und Trockner hat. Auch gibt es einen extra Raum für Wäschetrocknung. Stellplatzmöglichkeiten gibt es in der näheren Umgebung, es kann aber auch ein Stellplatz angemietet werden. Die Deckenhöhe beträgt 2,50 m.

Wir suchen einen zuverlässigen Nachmieter, der ein ruhiges und gepflegtes Zuhause schätzt. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme für einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Lage: Ortsteil Hartlanden (Stegaurach) ist ein sehr attraktiver Wohnort gelegen unmittelbar vor den Toren des Oberzentrums Bamberg, zentral in der Mitte des oberfränkischen Landkreises Bamberg. Die Gemeinde Stegaurach bietet Ihnen neben allen Einrichtungen der Grundversorgung, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Gaststätten und Biergärten, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Ortsteil Hartlanden (Stegaurach) liegt nur ca. 5 km westlich von Bamberg entfernt und ist mit dem Auto (5 min) oder Stadtbus im 1-Stundentakt schnell und bequem erreichbar. Die Autobahnanbindung zur A70 und A73 erreichen sie nach ca.9 km.

Bushaltestelle in Richtung Bamberg ist in Minuten zu Fuß erreichbar. Das Objekt befindet sich in einer TOP Lage in Hartlanden-Stegaurach. Sehr ruhige und schöne Gegend. Sehr nette Nachbarn im gesamten Haus!

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

