

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hirschaid

Helle, moderne 3-Zimmer Neubauwohnung in Hirschaid mit Terrasse, Garten und Einbauküche



Objekt-Nr. **OM-322820**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Schillerstrasse 8
96114 Hirschaid
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahmedatum	15.02.2025
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	84,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	170 €	Carports	6
Summe Nebenkosten	170 €	Stellplätze	6
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vermietet wird eine helle 3-Zimmer Wohnung mit ca. 84 qm Wohnfläche in Hirschaid, Regnitzau

- Erstbezug !
- 6 Parteienhaus
- Hochwertige Einbauküche, ist im Mietpreis inkludiert
- gehobene Ausstattung
- Terrasse und eigener Garten
- Stellplatz (30€) + Carport mit Wallbox (50€) direkt um das Haus können zusätzlich mit angemietet werden
- Kellerraum (ca 5m²)
- Gemeinschaftskellerraum
- Gemeinschaftswaschküche
- Massiv gebaut mit KFW 40 Standard
- Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG
- Fussbodenheizung in allen Räumen
- Hochwertige Fussböden mit modernen Fliesen und Designvinylbelag
- Wohnraumlüftung für angenehmes Wohnklima und Energieeffizienz
- Solaranlage für energieeffizientes Warmwasser
- Tageslichtbad mit Badewanne und ebenerdiger Dusche mit Glasabtrennung
- Wärmepumpe mit PV-Anlage und Speicher dadurch geringe NK

Es handelt sich um Wohnung 2, Carport 2 und Stellplatz 3 (siehe Grundriss).

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss

Großes Schlafzimmer, kleines Schlafzimmer, Flur, Abstellraum, Tageslicht-Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche, elektrische Jalousien, großer Wohn- Essbereich mit EBK und direkten Zugang zur Terrasse / Garten.

Ausstattung

Die Bauarbeiten befinden sich in den Endzügen.

Die Außenanlagen werden im Frühjahr 2025 fertiggestellt.

Die Wohnung kann spätestens ab 15. Februar 2025 bezogen werden.

Nichtraucher bevorzugt. Tierhaltung ist nicht möglich.

Die Kaltmiete beträgt 1250€ , die Nebenkosten belaufen sich auf 170€.

Die Kautions beträgt drei Kaltmieten.

Über eine aussagekräftige Zuschrift bzw. eine Selbstauskunft freuen wir uns.

Besichtigung nach Rücksprache möglich.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Ruhige Wohnlage

In nächster Nähe befindet sich ein Metzger, ein Lebensmittelmarkt, ein Kindergarten und die Grund- und Mittelschule, die fußläufig schnell erreichbar sind.

Im näheren Umkreis befinden sich Tankstelle, E-Center, Lidl, Drogerie Müller, Rewe, Aldi, die Frankenlagune, Baumarkt, Restaurants....

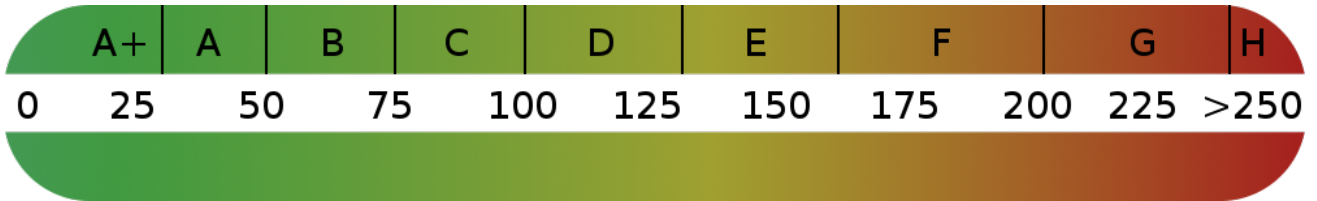
Zudem hat Hirschaid hat eine sehr gute Zug- und Autobahnanbindung.

Infrastruktur:

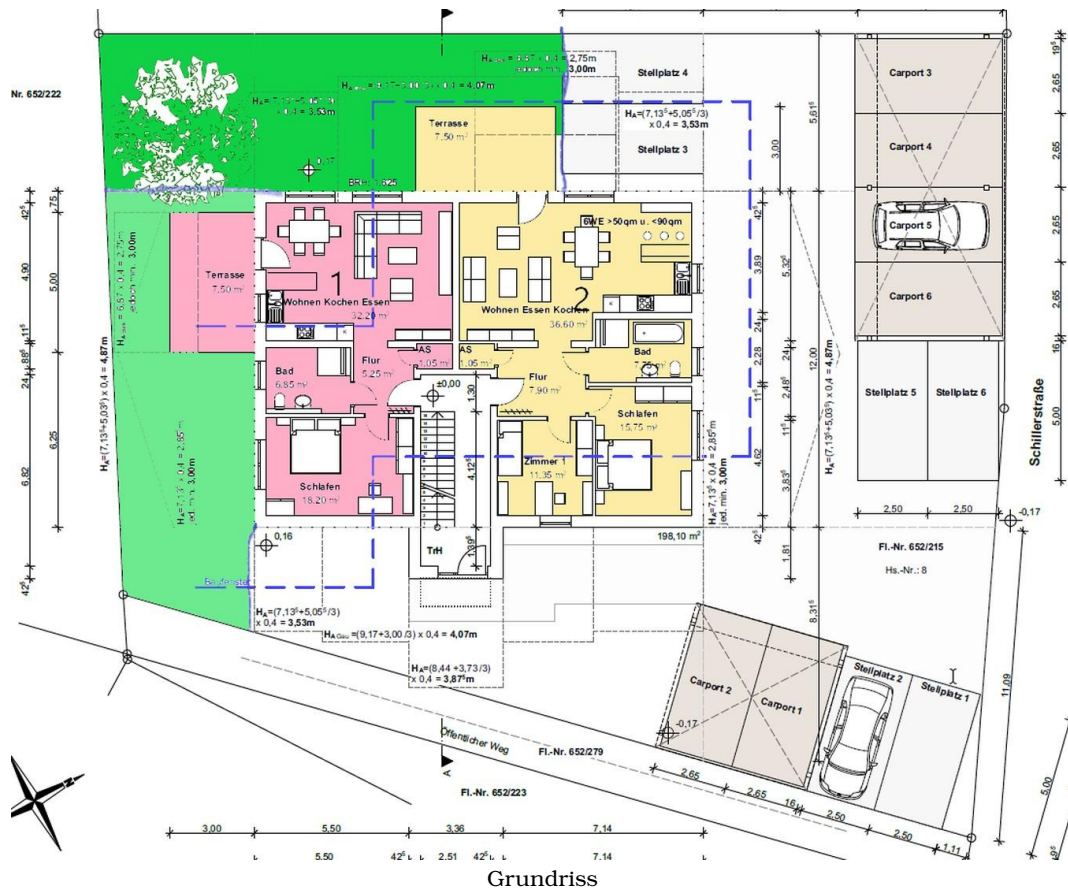
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	16,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Außentür



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Eingangstür Wohnung / Flur



Flur - Richtung Badezimmer

Exposé - Galerie



Badzimmer / Badewanne



Badewanne

Exposé - Galerie



Dusche



Flur - Türen Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (Klein)



Schlafzimmer (klein)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (Gross)



Schlafzimmer (Gross)

Exposé - Galerie



Tür Wohnzimmer



Küche / Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmerbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Abstellkammer