

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Neuendettelsau

### Helle 3 Zimmer Wohnung mit Terrasse, Gartenanteil (BJ 07/23) in Neuendettelsau zu vermieten



Objekt-Nr. OM-323174

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **860 € + NK**

Ansprechpartner:  
Gernot Spirek

91564 Neuendettelsau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.03.2025
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	220 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.580 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil in einem 6-Familienhaus, Baujahr 07/2023.

Die Wohnung hat 3 Zimmer und eine Wohnfläche von 83m<sup>2</sup>, eine Terrasse sowie einen Gartenanteil von ca. 30m<sup>2</sup>.

Ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie Fenster.

Jedes Zimmer verfügt über eine Wohnraumlüftung und wird über Fußbodenheizung erwärmt.

Ein kleiner Abstellraum ist in der Wohnung, ein weiterer mit ca. 7m<sup>2</sup> ist ebenerdig in einem Nebengebäude (Kellerersatzraum).

Die Wohnung hat einen Stellplatz mit der Möglichkeit eine Wallbox zu installieren.

Bitte ausschließlich Anfragen mit aussagekräftigen Informationen zu sich selbst inkl. Beruf, Einkommen, etc.

Hunde und Katzen sind nicht gewünscht.

Da es sich hier um einen Neubaubezug handelt, wird eine Mindestmietdauer von 12 Monaten vorausgesetzt.

Bezug 01.03.2025.

Kosten:

Kaltmiete inkl. Stellplatz: € 890,-

NK-Vorauszahlung: € 220,-

## Ausstattung

Ausstattung:

Das Gebäude wurde im Juli 2023 fertiggestellt.

Einbauküche (neuwertig) ohne Kühlschrank ist im Mietpreis enthalten

Alle Zimmer mit Laminat - Wohnküche/Bad mit Fliesen sowie Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung. Im Bad ist zusätzlich ein Handtuchheizkörper vorhanden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Terrasse sowie Gartenanteil geht in den hinteren Teil des Grundstückes - sehr ruhig!

## Lage

Lage:

Das Gebäude befindet sich in ruhiger Lager (30er-Zone) nahe des Ortskern von Neuendettelsau.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	35,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Bad, Dusche



Bad, Badewanne

# Exposé - Galerie



Wohnraum



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Terrasse vom Wohnraum aus



Rückgelände mit Terrasse



Zimmer 1

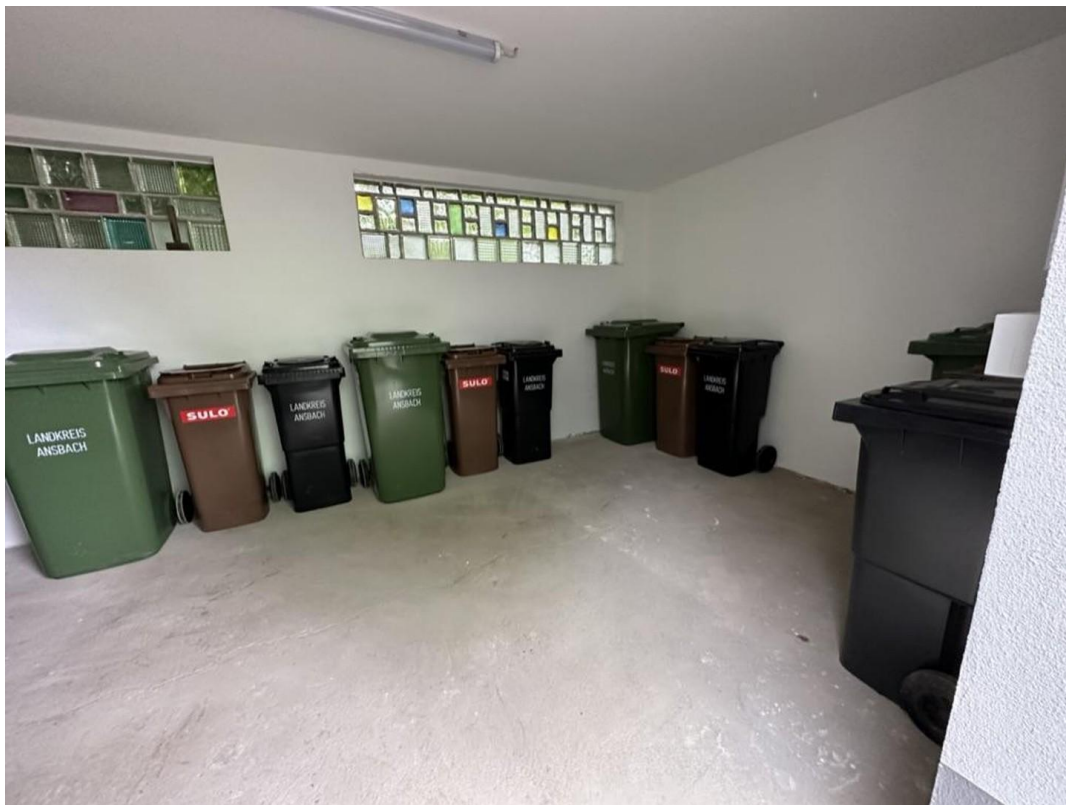
# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Kellerraum im Nebengebäude



Nebengebäude



# Exposé - Grundrisse

