

# Exposé

## Wohnung in Hepberg

### Großzügige 3-Zimmer Erdgeschosswohnung + Garten & Terrasse in zentraler Lage von Hepberg



Objekt-Nr. OM-326715

#### Wohnung

Vermietung: **1.350 € + NK**

Ansprechpartner:  
Familie E.

Hauptstraße 4  
85120 Hepberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.03.2025
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.500 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige Erdgeschosswohnung bietet Ihnen auf ca. 110 m<sup>2</sup> ein behagliches Zuhause. Die Wohnung verfügt über drei sehr geräumige, lichtdurchflutete Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche und eine praktische Speisekammer. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien. Dank der Fußbodenheizung genießen Sie auch in den kälteren Monaten ein angenehmes Wohnklima. Zusätzlich verfügt jedes Zimmer über einen Heizkörper.

Besonderheiten:

Außenbereich: Eigene Terrasse mit Zugang zum Garten

Komfort: Fußbodenheizung, Heizkörper in jedem Zimmer, großzügige Raumaufteilung, Solar für Warmwasser

Stellplatz: Eigener Kfz-Stellplatz

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Bei Interesse Selbst- & Schufa-Auskunft vorab zukommen lassen.

## Lage

Das Objekt liegt in Hepberg. Die Autobahn-Anschlussstelle

Lenting ist leicht und schnell zu erreichen (ca. 2 km). Auch das Audi-Werk erreichen Sie in ca. 5 min.

Bushaltestelle direkt vor der Haustür, hervorragende Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten: Esso Tankstelle (150 m), Rewe, Norma, Müller Drogerie, Sparkasse u. v. m. (500 m) Kindergarten, Grundschule, Mittelschule, Gymnasium in unmittelbarer Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	167,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Garten/Terrasse

# Exposé - Galerie



Eingang



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohn- und Essbereich/Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Essbereich



Gäste-WC



Speisekammer inkl. Tresor

# Exposé - Galerie



Bad/WC



Bad/WC

# Exposé - Galerie



Bad/WC



Schlafzimmer/Terrasse

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Terrasseneingang

# Exposé - Galerie



Garten-Außenbereich



Garten-Außenbereich

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Garten

# Exposé - Grundrisse

