

# Exposé

## Terrassenwohnung in Schwabach

### Schwabach bei Nürnberg 3,5 Zimmer Wohnung mit großer Dachterrasse



Objekt-Nr. **OM-328228**

#### Terrassenwohnung

Vermietung: **1.050 € + NK**

Ansprechpartner:  
Privat

91126 Schwabach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmedatum	01.03.2025
Wohnfläche	133,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	350 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.150 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zu vermieten ist ab 01.03.2025 eine helle 3,5-Zimmer Wohnung mit Dachterrasse in Schwabach. Die Wohnung befindet sich in guter Lage nördlich der Innenstadt in einem ruhigen Wohngebiet. Die Wohnung ist in einem Dreifamilienhaus mit ruhigen, langjährigen Mietern. Ein Supermarkt mit Bäckerei ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Wohnung selbst hat 120m<sup>2</sup> und besteht aus Küche, Bad, einer großzügigen Diele, welche z. B. für Homeoffice oder als Essdiele genutzt werden kann, einem Abstellraum, Wohnzimmer und zwei Schlafzimmern.

Die Räume sind großzügig geschnitten. Obwohl es eine Dachgeschoßwohnung ist, gibt es viele Stellflächen für große Schränke.

Zusätzlich zur Wohnung gehört eine ca. 50m<sup>2</sup> große Dachterrasse.

Die Wohnung ist schön renoviert. Im Wohnzimmer ist Parkettboden, in den anderen Räumen Vinylboden, bzw. Laminat.

Die Kaltmiete beträgt 1.050€, die Vorauszahlung für die Nebenkosten 350€. Zusammen 1.400€ pro Monat.

Die Kautions beträgt 3.150€.

2023 wurden das Dach neu gedämmt und die Dachflächenfenster erneuert.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, kostenlose, öffentliche Stellplätze befinden sich unmittelbar vor dem Haus.

Bei Interesse schicken Sie mir bitte eine Nachricht mit folgenden Angaben:

- Anzahl und Alter der Personen, die einziehen
- Angaben zu Einkommen, Beruf und Haustieren

Pflichtangaben:

Baujahr 1969

Energieträger: Öl

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Gebäudetyp: Wohngebäude

Endenergiebedarf: 185,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieeffizienzklasse: G

Vor Abschluss eines Mietvertrages werden eine Selbstauskunft, Einkommensnachweise, eine Schufa Auskunft und eine private Haftpflichtversicherung benötigt.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse

## Sonstiges

Vor Abschluss eines Mietvertrages werden eine Selbstauskunft, Einkommensnachweise, eine Schufa Auskunft und eine private Haftpflichtversicherung benötigt.

# Lage

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur (Homeoffice, Essecke,...)

# Exposé - Galerie



Flur



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Dachterrasse