

# Exposé

## Wohnung in Rügland

### Großzügige helle Neubauwohnung ERSTBEZUG im 1.OG mit französischem Balkon



Objekt-Nr. OM-328499

#### Wohnung

Vermietung: **1.050 € + NK**

Ansprechpartner:  
Miroslava Durner

91622 Rügland  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	3.150 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	180 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zentrum der Wohnung ist ein geräumiges Wohnzimmer mit direktem Zugang in die genauso großzügige Küche und die anderen Zimmer. Die großen Türen zum französischen Balkon lassen viel Licht in den Raum.

Auch das Große Bade- und Schlafzimmer geben viel Freiraum.

Die Wohnung besteht aus drei hübschen Zimmern, einem Badezimmer und einem separaten Gäste-WC. Neubau-Erstbezug.

## Ausstattung

Die überall verbaute Fußbodenheizung macht die Wohnung in Niedrig-Energiehaus zu Ihrem Wohlfühlzu Hause.

Geringe Heizungskosten und günstiges Mieterstromprinzip.

Haustiere nach Rücksprache.

LAN Verkabelung vorhanden.

Garagenstellplatz nach Absprache möglich.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung liegt im malerischen Rügland, inmitten des Naturparks Frankenhöhe.

Trotz der malerischen Lage ist die Metropolregion Nürnberg, die Regierungshauptstadt Ansbach und die gesamte Region Mittelfrankens dank der verkehrsgünstigen Lage sehr schnell zu erreichen. Auch der Flughafen Nürnberg sowie das Kongresszentrum Nürnberg (Nürnberg Messe) sind gut erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick zum Büro



Küche

# Exposé - Galerie



Bürraum



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer Zugang



Badezimmer Blick vom Fenster he

# Exposé - Galerie



rechts Eingang und Garderobe