

# ECHTES RAUMWUNDER: Große 5-Zi.-Parterre-Wohnung mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Garage und Garten

## Preise & Kosten

Freitext Preisbeschreibung	+++SORRY: BEREITS VERMIETET+++
Nettokaltmiete	750,- €
Kaltmiete	750,- €
Nebenkosten	170,- €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
Provisionspflichtig	Nein
Stellplatzmiete Garage	40,- €
Kaution	1.500,- €



## Objektbeschreibung

Hübsche 5 Zimmer-Wohnung (ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche) im Erdgeschoss eines Vier- Parteienhauses. Das Objekt ist in einem sehr gepflegten Zustand. Große Küche mit separatem Essbereich (zurzeit separates Home Office Büro). Helle und großzügige Räume überall. Großes Bad mit Wanne und separater Duschkabine. Separates Gäste-WC. Eigene Garage sowie optional separater Kfz.-Stellplatz (in Kürze verfügbar). Gartenmitbenutzung einschl. Grillplatz und Gartenhütte. Freundliche Mietergemeinschaft. Abstell-/ Lagerraum wird zur Verfügung gestellt. Schicker sonniger Wintergarten mit südlicher Ausrichtung. Gartenmitbenutzung möglich, die Gartenpflege und Hausordnung wird abwechselnd durch die Mieter bearbeitet. Eine moderne und eingepasste Einbauküche kann für VHB € 2.000,- abgelöst werden. Leider keine Haustiere.  
Wenn Sie Interesse an einem Besichtigungstermin haben würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. (Bitte Kontaktformular ausfüllen)

## Größe & Zustand

Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Lage im Objekt (Etage)	1
Gesamt Anzahl Etagen	2
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Zustand	Modernisiert
Haustiere	Nein
Nichtraucher	Ja



## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und wenig befahrenen Wohngegend in einer Tempo 30-Zone nahe dem Stadtzentrum. Der tägliche Einkauf und Entfernungen zu Schule und Kindergarten sind schnell und bequem zu erreichen.

Weisendorf ist im Regionalplan für die Industrieregion Mittelfranken (7) als Kleinzentrum ausgewiesen und besitzt alle für ein Kleinzentrum erforderlichen Infrastruktureinrichtungen. Die Naherholungsgebiete Steigerwald, Fränkische Schweiz und Hersbrucker Schweiz liegen in unmittelbarer Nähe..

## Ausstattung

Grobe Differenzierung	standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Laminat, Marmor
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Süden
Kabel / Sat- TV	Ja
Gäste-WC	Ja
Wintergarten	Ja



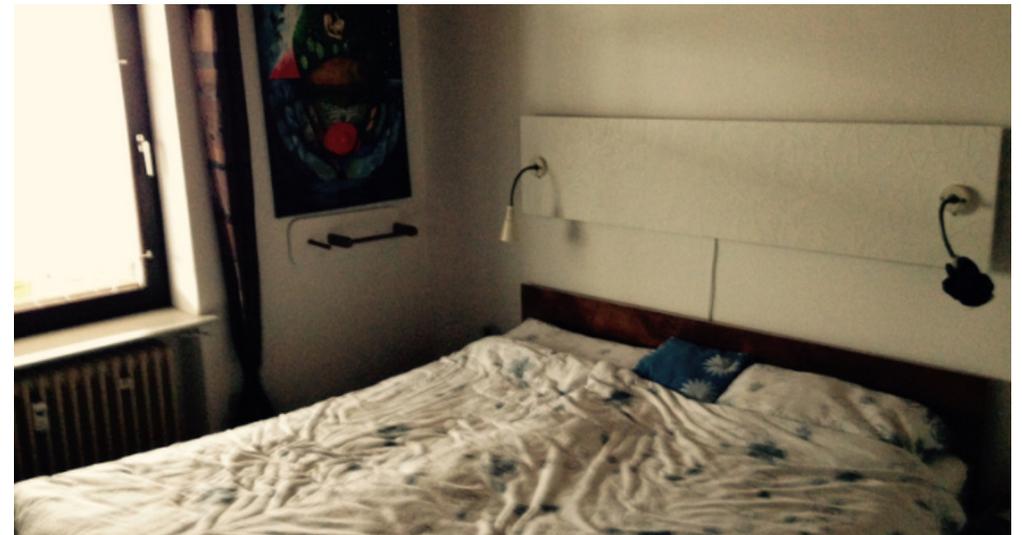
## Sonstiges

Dieses Immobilienangebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die ausgewiesene Käufer- bzw. Mieterprovision beinhaltet die gesetzliche Mehrwertsteuer von derzeit 19 % und ist jeweils fällig bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages und/oder bei Unterzeichnung des Mietvertrages. Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere schriftliche Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. Informationen zu Leistungen, Verfügbarkeiten und Serviceangeboten von Dritten sind unverbindlich und ohne Gewähr. Angaben zum Angebot erfolgen gemäß der vom Eigentümer, Vertreter oder sonstigen Dritter erteilten Informationen aber ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen mit Ausnahme von grober Fahrlässigkeit oder vorsätzlichem Verhalten. Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist Erlangen..

## Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Verbrauch
Energieverbrauchskennwert	70.8kWh/m <sup>2</sup> a
Ausstelldatum	20.08.2014
Energieeffizienzklasse	C









## Adresse

Vorstadtstraße 11a  
91085 Weisendorf

## Ihr Ansprechpartner

Herr Peter Reuter  
Peter Reuter Immobilien Service  
Neuhauser Hauptstraße 17  
91325 Adelsdorf

Telefon Durchwahl

09195 - 88 99 841

Mobil

01522 367 6621

Fax

09195 - 88 99 801

E-Mail

Webseite

[www.reuterimmo.com](http://www.reuterimmo.com)