# TODSCHICKE 4-ZW IN BEVORZUGTER WOHNLAGE!

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Freitext Preisbeschreibung | SORRY ZU SPÄT, WHG BEREITS VERMIETET! |
| Kaltmiete | 700,- € |
| Nebenkosten | 180,- € |
| Mietpreis pro m² | 6,67 € |
| Heizkosten in der Warmmiete enthalten | Ja |
| Provisionspflichtig | Nein |
| Stellplatzmiete Garage | 35,- € |
| Kaution | 1.400,- € |

## Objektbeschreibung

Traumhaftes Ambiente in Top-Lage!
Sehr schöne 4-Zimmer Dachgeschosswohnung mit circa. 105 m² Wohnfläche in einem sehr gepflegten Haus mit drei Wohnparteien. Lebensqualität auf einer Ebene durch komfortables Wohnen mit sehr schöner Raumaufteilung. Alle Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Eine Öl-Zentralheizung sowie eine Solaranlage sorgen für Wärme und Warmwasser. Das Objekt ist in einem sehr guten Zustand und wurde fortlaufend instandgehalten. Die Küche ist mit einer EBK ausgestattet. (Übernahme optional VHB € 2.500,00) Die Wohnung ist teilmöbliert. (Übernahme Mobiliar optional VHB € 2.500,00) Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie in eine großzügige Diele, von der aus sie bequem in die Wohn- und Schlafräume gelangen. Das traumhafte Wohnzimmer mit seinen großen Fenstern ist der perfekte Ort zum Entspannen, bietet freien Fernblick und Zugang zu Ihrem Balkon. Ideal auch für Familien mit Kindern, denn Sie haben Gartenmitbenutzung für einen Teil der Anlage.

## Größe & Zustand

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 105 $m^2$ |
| Lage im Objekt (Etage) | 1 |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Zustand | Neuwertig |
| Baujahr | 1986 |
| Haustiere | Nein |

Modern gefliestes Bad mit Tageslichtfenster, Wanne, Duschkabine und WC. Waschmaschinenanschluss gibt es im Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss. Es gibt im Untergeschoss auch ein eigenes verschließbares Kellerabteil und eine kleine gemeinschaftliche Werkstatt.

ALLES IN ALLEM: Eine bärenstarke Wohnung mit vielen Extras in absoluter Bestlage!
WICHTIGER HINWEIS: Von den idealen Mietern erwünschen wir uns eine erstklassige Bonität und feste, unbefristete Arbeitsverhältnisse bzw. gesicherte Einkommen. Die Mindestmietdauer dieser Immobilie beträgt 24 Monate. Das Mietverhältnis wird in Form eines Staffelmietvertrags geschlossen. Die Einbauküche und das Mobiliar sind ausdrücklich nicht Bestandteil dieses Angebots und auch nicht Bestandteil des späteren Mietvertrags. Bei Interesse erwerben sie beide in Form einer Ablöse an den Vormieter.
Wenn Sie Interesse an einer Besichtigung dieser Immobilie haben, setzen Sie sich bitte über das Kontaktformular mit uns in Verbindung, wir melden uns dann bei Ihnen.

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Küche | Einbauküche |
| Boden | Fliesen, Parkett |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befeuerung | Öl |
| Stellplatzart | Garage |
| Gartennutzung | Ja |
| möbliert | teil |
| Wasch-/ Trockenraum | Ja |

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur komplett und korrekt ausgefüllte Anfragen beantworten können, d.h. Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse.
.

## Energiepass

| | |
|---|---|
| Gebäudeart | Wohnimmobilie |
| Energiepass Art | Verbrauch |

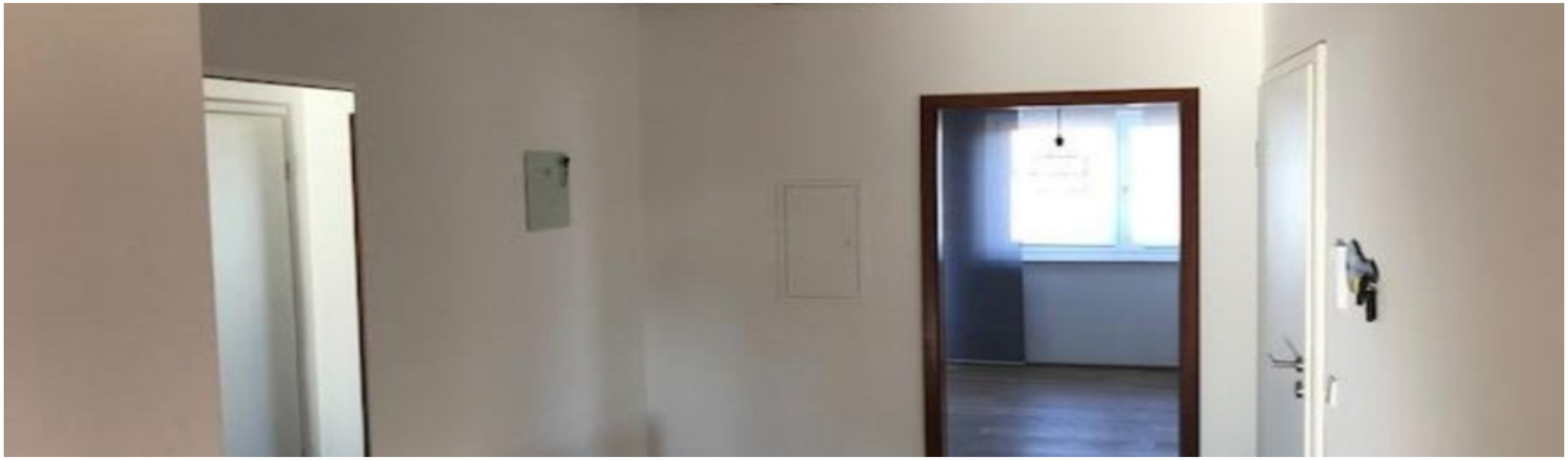
## Lage

Herrliche Lage: die Wohnung liegt auf einem reizvollen Grundstück in Adelsdorf in einer sehr ruhigen, bevorzugten Wohnlage in einer Stichstraße. Verkehrsberuhigte Tempo 30 Zone. Die Umgebung nahe einer Feldrandlage bietet Natur pur und gewährleistet Ruhe und erwünschte Erholung. Über einen sehr kurzen Weg ist fußläufig der befestigte Rad- und Wanderweg um Adelsdorf und die Region erreichbar. Ideal für Ihre Freizeitaktivitäten.
Adelsdorf / Mittelfranken liegt im landschaftlich reizvollen Aischgrund. Die nächst größeren Städte - Universitätsstadt Erlangen und Bamberg, Höchstadt und Forchheim - sind bequem und schnell mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Pkw über die Bundesautobahn A3 oder die B 470 zu erreichen. Der Flughafen Nürnberg liegt nur circa dreißig Fahrminuten entfernt. Die vorhandene Infrastruktur im Ort erfüllt alle Anforderungen, die an einen modernen Wohnort gestellt werden, vervollständigt durch genügend Angebote auf den Gebieten Bildung, Kultur, Sport und Freizeitgestaltung.

## Ausstattung

- Stein auf Stein gemauerter Hauskörper
- Insgesamt 4-Zimmer mit 3 Schlafzimmern
- Circa 105 m² Wohnfläche
- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Gartenmitbenutzung
- Öl-Zentral-Fußbodenheizung
- Solaranlage für Warmwasser
- Eigenes Kellerabteil und gemeinschaftliche Werkstatt
- Großer West-Balkon mit herrlichem Fernblick
- Eine Garage und ein vorliegender Stellplatz
- Kabelanschluss
- Sicherheitshaustür
- Innen- und Außenstellplatz für Fahrräder
- Ruhige, bevorzugte Wohnlage in verkehrsberuhigter Zone

.



## Sonstiges

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche oder mündliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Dieses Immobilienangebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten. 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. Wir sind auch für den Eigentümer/Verkäufer tätig. Die Angaben zur Wohnfläche haben wir nicht überprüft. Planabweichungen zu den veröffentlichten Grundrissen sind möglich. Inwieweit und ob eine Baugenehmigung geändert wurde, entzieht sich unserer Kenntnis.

Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist Erlangen..

Schlafen II

Schlafen III

BAD/WC

Bad/WC

Mikro-Ansicht

Makro-Ansicht

Wohnen

Balkon

PETER REUTER
Immobilien Service
Starke Region, starker Immobilienpartner!
kauf • Vermietung • Bewertung • Finanzierung • Neubau
Häuser • Wohnungen • Grundstücke
www.reuterimmo.com

Küche

Küche

Küche

# Ihr Ansprechpartner

Claudia Zorger
PETER REUTER IMMOBILIEN SERVICE
Neuhauser Hauptstraße 17
91325 Adelsdorf

| | |
|---|---|
| Telefon Durchwahl | +49 9195 88 99 841 |
| Mobil | +49 1522 3676621 |
| Webseite | http://www.reuterimmo.com |