# FRISCH RENOVIERTE 6½-ZW IN ZENTRALER WOHNLAGE!

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Freitext Preisbeschreibung | Sorry zu spät, Wohnung ist bereits vergeben! |
| Kaltmiete | 850,- € |
| Nebenkosten | 175,- € |
| Mietpreis pro m² | 6,07 € |
| Provisionspflichtig | Nein |
| Stellplatzmiete Garage | 35,- € |
| Kaution | 1.700,- € |




## Objektbeschreibung

Großzügige und helle Räume mit modernem Grundriss:
Sehr schöne 6½-Zimmer Wohnung (1. OG) mit circa. 140 m² Wohnfläche in einem sehr gepflegten Haus mit zwei Wohnparteien. Lebensqualität auf einer Ebene durch komfortables Wohnen mit sehr schöner Raumaufteilung. Eine Öl-Zentralheizung sorgt für die Wärmeversorgung. Das Objekt ist komplett frisch renoviert und wirkt wie neuwertig. Neue und moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung und guten Schalleigenschaften wurden im Jahr 2010 eingebaut. Zurzeit werden neue Türen und Zargen eingebaut und neue Bodenbelege verlegt. Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie in eine großzügige Diele, von der aus sie bequem in die Wohn- und Schlafräume gelangen. Es gibt eine Speisekammer, eine Garderobe und ein separates Gäste-WC. Das Wohnzimmer mit seinen großen Fenstern ist der perfekte Ort zum Entspannen, bietet freien Fernblick und Zugang zu Ihrem überdachten Balkon. Ideal auch für Familien mit Kindern, denn Sie haben Gartenmitbenutzung für einen Teil der Anlage.

## Größe & Zustand

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 140 m² |
| Gesamt Anzahl Etagen | 2 |
| Zimmer | 6,50 |
| Baujahr | 1985 |



Modern gefliestes Bad mit Tageslichtfenster, Wanne, Duschkabine und WC. Waschmaschinenanschluss gibt es im Master-Bad. Es gibt im Untergeschoss ein eigenes verschließbares Kellerabteil.
WICHTIGER HINWEIS: Von den idealen Mietern erwünschen wir uns eine erstklassige Bonität und feste, unbefristete Arbeitsverhältnisse bzw. gesicherte Einkommen. Das Mietverhältnis wird in Form eines Staffelmietvertrags geschlossen. Wir bitten auch um Vorlage einer Schufa-Auskunft.
GARTENPFLEGE: Wir suchen nach einem Mieter, der/die Bereitschaft hat, gegen Bezahlung die Pflege des kleinen Gartens zu übernehmen. Geräte werden gestellt.
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. Von vorheriger telefonischer Kontaktaufnahme bitten wir abzusehen. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur komplett und korrekt ausgefüllte Anfragen beantworten können, d.h. Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse.

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Grobe Differenzierung | gehoben |
| Boden | Stein, Laminat, Kunststoff |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befeuerung | Öl |
| Stellplatzart | Garage |
| Gartennutzung | Ja |
| Abstellraum | Ja |



## Lage

Die Wohnung liegt in einer schönen Wohngegend im Zentrum von Gremsdorf. Die unmittelbare Nachbarschaftsbebauung ist geprägt von freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern. Zu den Schulen in Höchstadt bestehen sehr gute Busverbindungen. Der ÖPNV bietet weitere Verbindungen auch in die umliegenden Städte sowie nach Erlangen und Forchheim. Eine Bushaltestelle ist in Gehentfernung vom Haus. Gremsdorf hat eine gute Verkehrsanbindung zur A3. Die unmittelbare Nähe zu Höchstadt und Adelsdorf bietet zusätzlich vielseitige Einkaufsmöglichkeiten.
Gremsdorf ist eine moderne und aufstrebende Gemeinde. Zahlreiche Auszeichnungen in den letzten Jahren im Wettbewerb „Unser Dorf soll schöner werden – Unser Dorf hat Zukunft“ beweisen, dass der Spagat zwischen herrlicher Natur und wirtschaftlichem Fortschritt gelungen ist.Rund um Gremsdorf gibt es zahlreiche Naturschutzgebiete mit vielfältigen Möglichkeiten zum Wandern und Einkehren. Viele Kleingewerbe, aber auch der Gewerbepark an der Autobahn mit seinen Factory-Outlets und vor allem die Weltfirma IMO schaffen Arbeitsplätze.

## Energiepass

| | |
|---|---|
| Gebäudeart | Wohnimmobilie |
| Energiepass Art | Verbrauch |
| Energieverbrauchkennwert | 101kWh/m²a |
| Jahrgang | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Ausstelldatum | 13.06.2018 |
| Energieeffizenzklasse | D |



Engagierte Vereine, Gruppen und Organisationen sorgen für ein reges Miteinander und machen Gremsdorf lebens- und liebenswert..



## Ausstattung

Stein auf Stein gemauerter Hauskörper
- Insgesamt 6½-Zimmer mit 5 Schlafzimmern
- Circa 140 m² Wohnfläche
- Hochwertige und teilweise neue Böden in allen Zimmern
- Neue Türen und Zargen
- Gartenmitbenutzung (Pflege erwünscht)
- Öl-Zentral-Heizung
- Großer Essbereich in der Küche
- Eigenes Kellerabteil
- Schicke Loggia begehbar aus dem Wohnzimmer
- Eine abgeschlossene Garage. Weitere Parkmöglichkeiten vorm Haus
- SAT/TV-Antennenanschluss (optional)
- Neue moderne Eingangstür

.

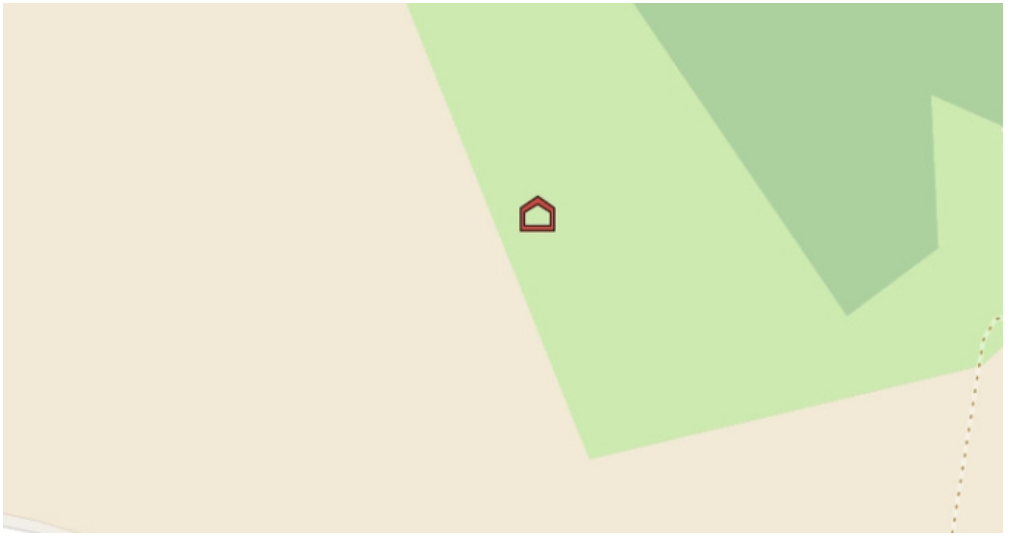


## Sonstiges

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche 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. Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen mit Ausnahme von grober Fahrlässigkeit oder vorsätzlichem Verhalten. Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist Erlangen..



Ausblick Loggia



Mikro-Ansicht




Makro-Ansicht

## Adresse

Bruekenstrasse 6
91350 Gremsdorf

## 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 |