++VERMIETET++Tolle 4-Zi-Wohnung mit ca. 110 m² Wfl. in Toskana Villa mit Balkon

Preise & Kosten

Kaltmiete 910,- €

Nebenkosten 190,- €

Heizkosten in der Warmmiete Ja

enthalten

Provisionspflichtig Nein

Stellplatzmiete Freiplatz 60,- €

Anzahl Freiplatz 2

Kaution 1.820,- €

ww.reuterimmo.cor



Objektbeschreibung

NEUBAU/ERSTBEZUG IN IDYLLISCHER LAGE VON HEROLDSBACH

Diese exklusiv ausgestattete Neubau 4-Zimmer Wohnung mit einem großen Balkon, befindet sich 1. Stockwerk eines in hochwertiger KfW-50 Niedrigenergiebauweise erstellten Dreifamilienhauses in einer ruhigen und bevorzugten Wohnlage von Heroldsbach.

Nach betreten der Wohnung gelangen Sie in die geräumige Diele mit viel Platz für Ihre Garderobe. Der lichtdurchflutete, offene Wohnbereich mit angrenzender Küche bietet reichlich Gestaltungsspielraum für Ihre persönlichen Wohnideen. Die geschmackvolle und hochwertige Einbauküche mit separatem Kochblock lässt keine Wünsche offen und ist im Mietpreis bereits enthalten. Ein Tageslichtbad mit großer Badewanne, separater Dusche und WC erfüllt alle Ansprüche, die an eine Neubauwohnung gestellt werden. Ein sonniger Balkon lädt zum Wohlfühlen & Relaxen ein. Für gehobenen Wohnkomfort sorgt der hochwertige Laminatboden sowie Fußbodenheizung überall.

Das separate Gäste-WC, eine Speisekammer, zwei KFZ-Stellplätze, ein abschließbarer Kellerraum und ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum runden dieses Angebot positiv ab.

Peter Reuter Immobilien Service Seite 1 / 10

| Grö | Re | R | Zustand |
|--------------|------|---|----------------|
| \mathbf{O} | IJC. | u | Lusianu |

Baujahr

Haustiere

Wohnfläche 110 m²

Zimmer 4

Schlafzimmer 3

Badezimmer 1

Balkone 1

Zustand Erstbezug

Alt-/Neubau Neubau

2017

Nein



Diese folgen so bald wie möglich. Bezüglich der Bodenbeläge, Badarmaturen und EBK verfügen wir über Musterfotos, die wir Ihnen bei der Besichtigung gerne zeigen. Wenn sie Interesse an dieser Wohnung haben, senden Sie uns bitte Ihr vollständig ausgefülltes Kontaktformular, wir werden uns dann wegen der Vereinbarung eines Besichtigungstermins mit Ihnen in Verbindung setzen.

Die Fertigstellung dieses Neubaus erfolgt im September 2017. Frühester Einzugstermin ist der 01.10.2017.

Die neuen Mieter verfügen idealerweise über eine sehr gute Bonität mit einem festen und unbefristeten Arbeitsverhältnis. Der Mietvertrag ist vorbehaltlich einer Staffelmietvereinbarung und einer Mindestlaufzeit von 24 Monaten.

•

Peter Reuter Immobilien Service Seite 2 / 10

Ausstattung

Grobe Differenzierung gehoben

Bad Dusche, Wanne, Fenster

Küche Einbauküche

Boden Fliesen

Heizungsart Zentralheizung

Befeuerung Öl

Stellplatzart Freiplatz

Ausrichtung Balkon Süden

Wasch-/ Trockenraum Ja
Abstellraum Ja



Lage

Sehr ruhige und bevorzugte Wohnlage in einer Tempo-30-Zone in einer Stichstraße. Beste Infrastruktur mit allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs direkt im Ort. Hervorragendes ÖPNV-Verkehrsnetz. Schnelle PKW-Anbindung über die B470 sowie den Bundesautobahnen A3 und A73. Verkehrstechnisch liegt Heroldsbach nach Forchheim ca. 7 km, nach Erlangen ca. 18 km und nach Höchstadt ca. 16 km entfernt.

In den Ortsteilen Heroldsbach, Oesdorf, Poppendorf und Thurn finden Sie bodenständige Kultur und attraktive Freizeitangebote. 48 Vereine bieten die Möglichkeit, sich je nach Belieben sportlich, geistig oder künstlerisch zu betätigen.

Erfahren Sie in der Gemeinde Heroldsbach die Vielfalt der Franken in Kultur und Brauchtum in gepflegter Gastlichkeit und herrlicher Landschaft..

Peter Reuter Immobilien Service Seite 3 / 10

Energiepass

Energiepass Art Bedarf

Energieeffizenzklasse Α



Ausstattung

- Massivhaus als Niedrigenergiehaus KfW-50 Standard- Alle Schlaf- und Wohnräume, Diele und Küche mit hellem Laminat
- Bad und Gäste-WC mit modernem keramischen Fußbodenbelag
- Sanitärausstattung mit Markenfabrikaten
- Kunststofffenster mit 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung
- Rollläden in allen Räumen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Großer Südbalkon
- Offen gestalteter Wohn- und Essbereich
- hochwertige Einbauküche und Speisekammer
- Gäste WC
- Zwei KFZ Stellplätze
- Abgeschlossener Kellerraum Wasch- und Trockenraum

Seite 4 / 10 Peter Reuter Immobilien Service



Sonstiges

Wichtige Hinweise:

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. Planabweichungen zu den veröffentlichten Grundrissen sind möglich. 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.

Peter Reuter Immobilien Service Seite 5 / 10



Peter Reuter Immobilien Service Seite 6 / 10









Beispiel KÜ I

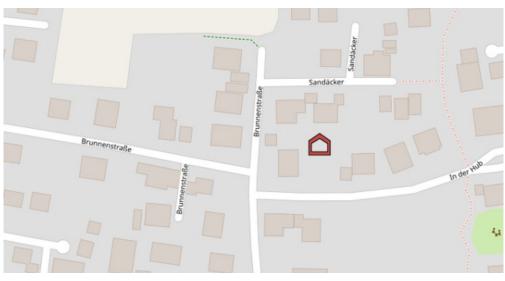
Peter Reuter Immobilien Service Seite 7 / 10



Beispiel KÜ II



Makro-Ansicht



Mikro-Ansicht

Peter Reuter Immobilien Service Seite 8 / 10

Peter Reuter Immobilien Service Neuhauser Hauptstr. 17 91325 Adelsdorf

Peter Reuter Immobilien Service Seite 9 / 10

Ihr Ansprechpartner

Peter Reuter
PETER REUTER IMMOBILIEN SERVICE
Neuhauser Hauptstraße 17
91325 Adelsdorf
Telefon Durchwahl
Mobil
Webseite

+49 9195 88 99 841 +49 1522 367 6621 http://www.reuterimmo.com

Peter Reuter Immobilien Service Seite 10 / 10