

# UNSER NEUES ZUHAUSE: Schicke 3-Zi.-Erdgeschoss-Wohnung mit moderner EBK

## Preise & Kosten

Freitext Preisbeschreibung	SORRY, zu spät, Wohnung ist bereits vermietet!
Kaltmiete	590,- €
Nebenkosten	270,- €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
Provisionspflichtig	Nein
Stellplatzmiete Tiefgarage	39,- €
Kaution	1.300,- €



## Objektbeschreibung

HEITER UND FREUNDLICH...

Schön geschnittene und helle Wohnung mit attraktivem Grundriss. Ansprechende Ausstattung und höchste Qualität, beste Verarbeitung mit hochwertigen Baumaterialien. Und die sehr ruhige Lage überzeugt im Besonderen:

1992 wurde diese Wohnanlage erbaut, das Objekt befindet sich im Erdgeschoss. Die Wohnung ist sehr gepflegt und immer Instand gehalten. Eine Hausverwaltung inkl. Winter- und Reinigungsdienst kümmert sich um alles. Im Jahre 2015 wurden alle Balkone komplett neu installiert. Das Bad/WC/Dusche verfügt über ein Tageslichtfenster. Die moderne Einbauküche mitsamt den Elektrogeräten befindet sich noch immer in einem sehr guten Zustand.

Der abgebildete Grundriss versteht sich ohne Ost-Balkon, dafür mit Süd-Terrasse (nicht gezeichnet) und gliedert sich wie folgt auf: großzügiges Wohnzimmer mit großem Essbereich und Zugang zur Terrasse. Ein Schlafzimmer mit Platz für einen großen Kleiderschrank, ein weiteres Zimmer z.

## Größe & Zustand

Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Baujahr	1992



als Arbeitszimmer und/oder für den Nachwuchs.

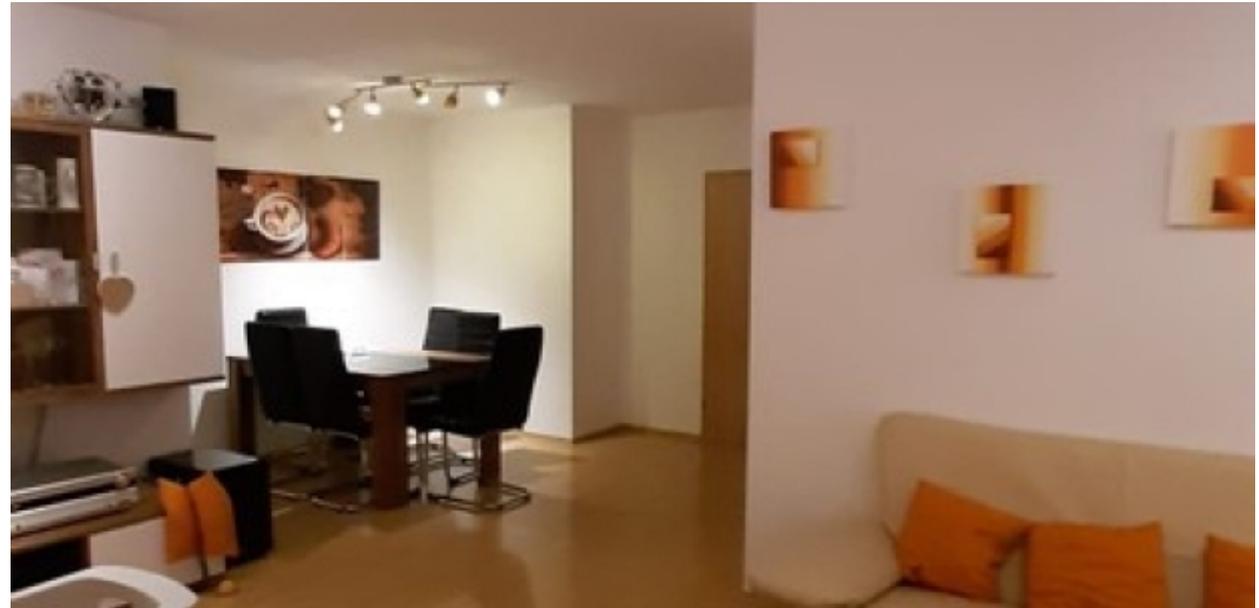
Alle Bodenbeläge im Wohnbereich sind mit hellem Laminat ausgeführt. Zur Wohnung gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz.

Von den idealen Mietern erwünschen wir uns eine erstklassige Bonität und feste, unbefristete Arbeitsverhältnisse bzw. gesicherte Einkommen. Die Mindestmietdauer dieser Immobilie beträgt 24 Monate.

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.

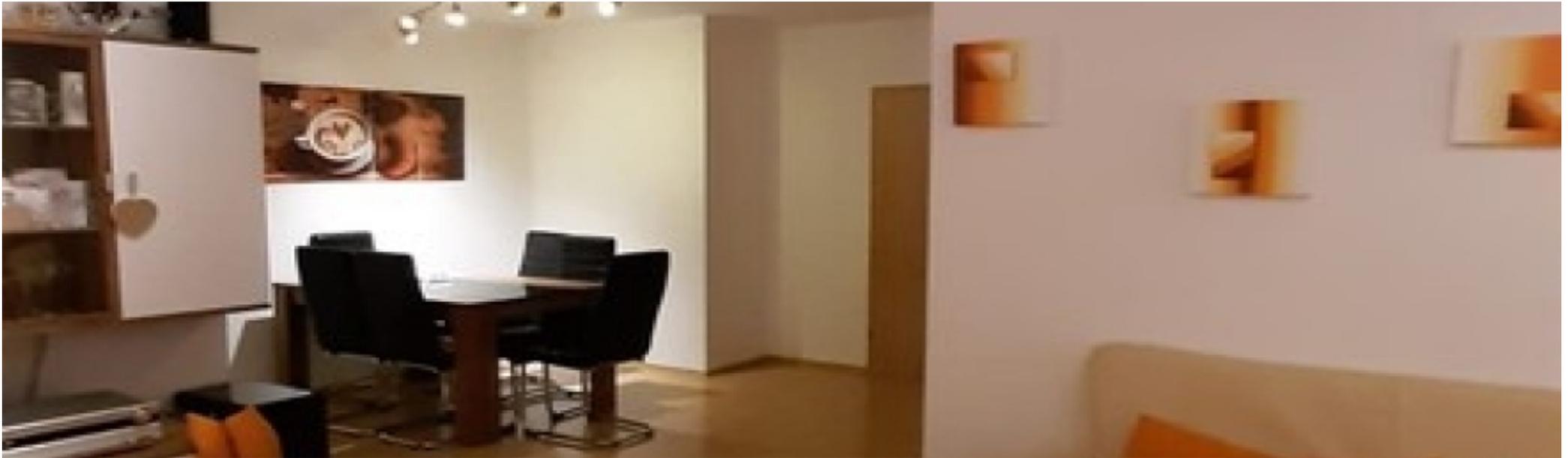
## Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Tiefgarage
Rollstuhlgerecht	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja



## Lage

Die Wohnung liegt in zweiter Baureihe von der Straße nach hinten ausgerichtet und die dortige Lage ist eine wenig befahrene Seitenstraße in einer bevorzugten und sehr ruhigen Wohngegend von Adelsdorf. Von der Terrasse aus, geht es in einen schönen, eingewachsenen Gemeinschaftsgarten mit ausreichend Platz zum Spielen für die Kleinen. Hier sind auch ein großer Pavillon und ein Fahrradabstellplatz. Die Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt vom Anwesen – beste Verbindungen nach Erlangen, Höchststadt und Forchheim -. Eine schöne Kindertagesstätte ist ebenfalls in Gehentfernung. Eine Grundschule befindet sich im Ort. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten. Erstklassige Infrastruktur im Ort..



## Ausstattung

- Moderne 3-Zi.-Whg. mit ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zur Terrasse
- Moderne EBK inklusive Elektrogeräte
- Kabelanschluss
- Öl-Zentral Heizung
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss im HWR/UG
- Eigenes Kellerabteil circa 9 m<sup>2</sup>
- Tiefgaragenstellplatz
- Nichtraucherwohnung
- Ruhige Wohnanlage/nette Nachbarschaft

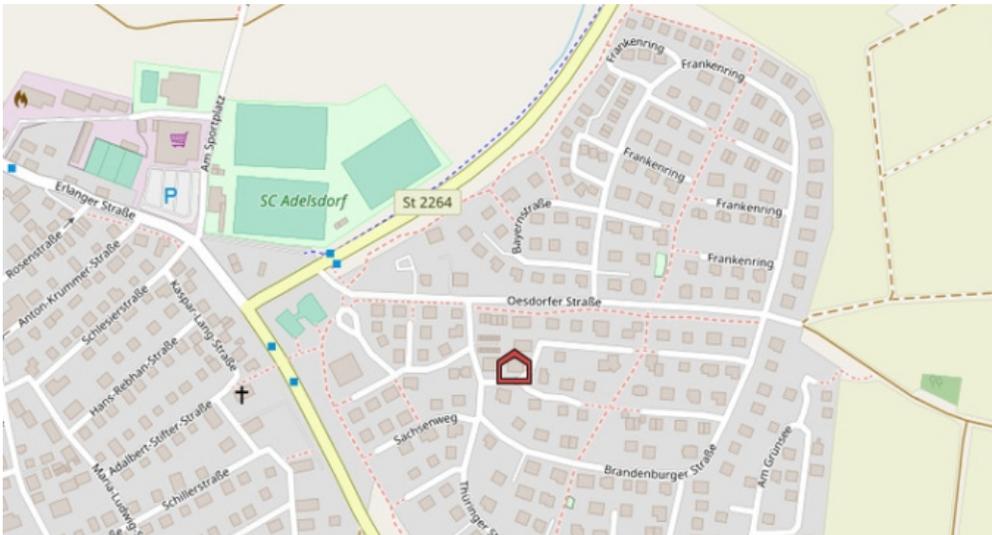


## Sonstiges

Der Maklervertrag 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..



Makro-Ansicht



EBK



EBK



Kochfeld

## Adresse

Brandenburger Straße 5  
91325 Adelsdorf

## Ihr Ansprechpartner

Peter Reuter  
PETER REUTER IMMOBILIEN SERVICE  
Neuhauser Hauptstraße 17  
91325 Adelsdorf

Telefon Durchwahl

+49 9195 88 99 841

Mobil

+49 1522 367 6621

Webseite

<http://www.reuterimmo.com>