TOLLE ERDGESCHOSSWOHNUNG MIT EIGENEM GARTEN UND VIELEN EXTRAS!

Preise & Kosten

Freitext Preisbeschreibung	SORRY ZU SPÄT, Wohnung ist bereits vermietet..
Kaltmiete	875,- €
Nebenkosten	240,- €
Mietpreis pro m²	7,- €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
Provisionspflichtig	Nein
Stellplatzmiete Garage	35,- €
Kaution	1.750,- €



Objektbeschreibung

Traumhaftes Ambiente in Top-Lage!
Todschicke 5-Zimmer Erdgeschosswohnung mit circa. 125 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. 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 Blick in Ihren eigenen Garten und mit wenigen Schritten sind Sie auf Ihrer Terrasse und im Grünen. Sowohl das Wohn- als auch das Kaminzimmer sind mit einem Kachelofen versehen. Der Garten mit kleinem Pool (solarbeheizt) ist circa 300 m² groß und verfügt über eine Gartenhütte sowie ein großes Kletterhaus für Kinder.

Größe & Zustand

Wohnfläche	125 m^2
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1986
Letzte Modernisierungen	2019
Haustiere	Nein



Modern gefliestes Bad mit Tageslichtfenster, Wanne, Duschkabine, WC und Urinal.
Waschmaschinenanschluss gibt es im Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss. Es gibt im Untergeschoss auch einen eigenes verschließbares Kellerabteil und eine kleine gemeinschaftliche Werkstatt.
ALLES IN ALLEM: Eine bärenstarke Wohnung mit vielen Extras in absoluter Bestlage!
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 Bereitschaft zur Gartenpflege sollte unbedingt vorhanden sein. Die Gerätschaften werden vom Vermieter zur Verfügung 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.

Ausstattung

Grobe Differenzierung	gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Pissoir
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat, Dielen
Heizungsart	Zentralheizung, Fussbodenheizung
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Ausrichtung Balkon	Süden



h. Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse.
.

Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Verbrauch
Energieverbrauchkennwert	84,0 kWh/m²*akWh/m²a
Energieeffizenzklasse	C



Lage

Herrliche Lage: die Wohnung liegt auf einem reizvollen Grundstück in Adelsdorf in einer sehr ruhigen, bevorzugten Wohnlage. 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 5-Zimmer mit 2 Schlafzimmern
- Circa 125 m² Wohnfläche mit circa 300 m² eigenem Garten
- Öl-Zentral-Fußbodenheizung
- Solaranlage für Warmwasser
- Zwei Kachelöfen
- Eigenes Kellerabteil und gemeinschaftliche Werkstatt
- Solar beheizter Kinder-Pool
- Große, geflieste Terrasse mit ebenerdigem Zugang zum Garten
- Eine Garage und ein vorliegender Stellplatz
- Kabelanschluss
- Moderne Einbauküche mit E-Geräten
- 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..







Mikro-Ansicht



Makro-Ansicht






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





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