

++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 enthalten	Ja
Provisionspflichtig	Nein
Stellplatzmiete Freiplatz	60,- €
Anzahl Freiplatz	2
Kaution	1.820,- €



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.

Größe & Zustand

Wohnfläche	110 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone	1
Zustand	Erstbezug
Alt-/Neubau	Neubau
Baujahr	2017
Haustiere	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.

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 Höchststadt 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..

Energiepass

Energiepass Art	Bedarf
Energieeffizienzklasse	A



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



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.

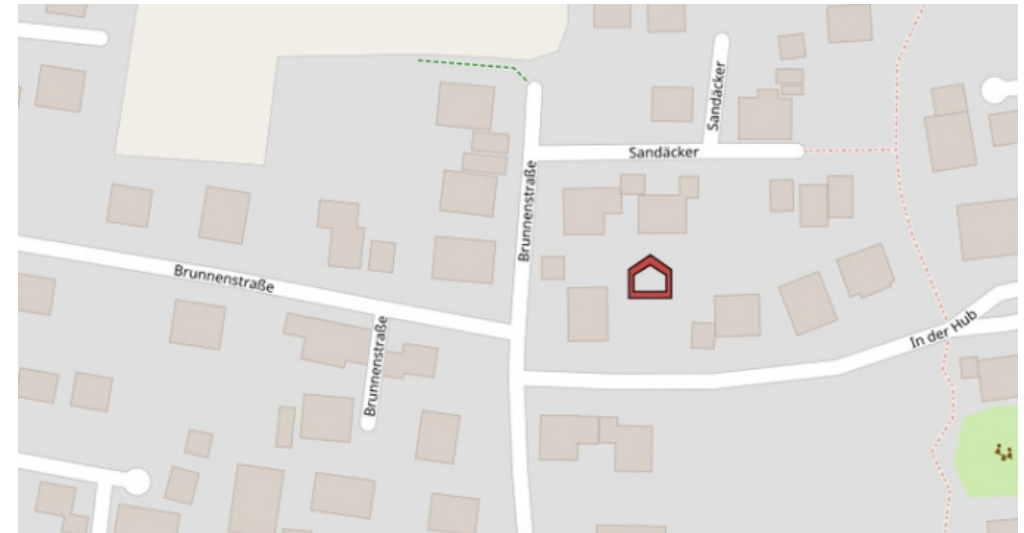




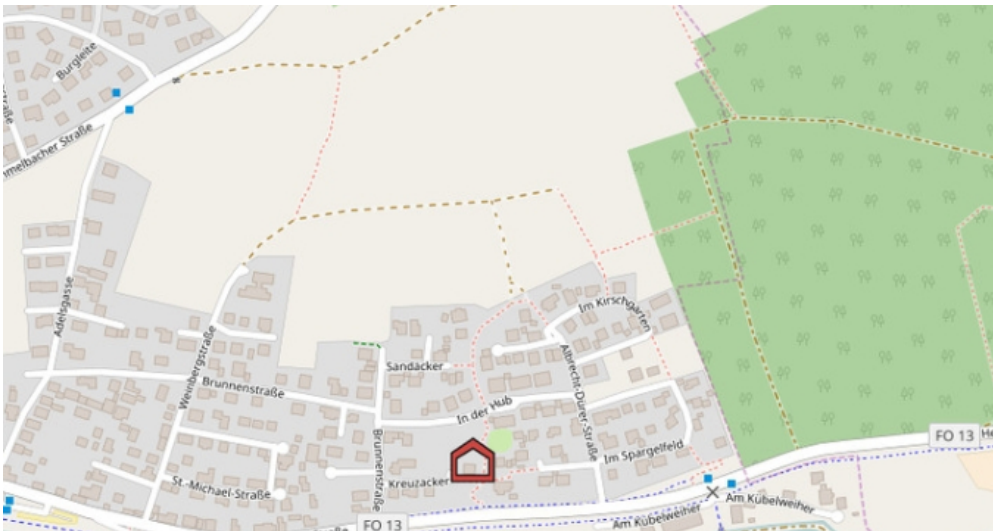
Beispiel KÜ I



Beispiel KÜ II



Mikro-Ansicht



Makro-Ansicht

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>