

# Exposé

## Wohnung in Selb

### Freundliche sanierte 4-Zimmer-Wohnung zur Miete in Selb ab September



Objekt-Nr. OM-174520

#### Wohnung

Vermietung: **730 € + NK**

Ansprechpartner:  
Manuel Bachhuber  
Telefon: 0173 6842889

Ludwig-Thoma-Weg  
95100 Selb  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1960	Mietsicherheit	2.160 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.09.2026
Wohnfläche	71,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Nutzfläche	71,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	140 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	240 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	20 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zu vermieten ist eine gut geschnittene 4-Zimmer Wohnung in Selb auf der Kappel, welche ab September bezogen werden kann.

Eine neuwertige maßgeschneiderte Küche vervollständigt das komfortable Wohnambiente.

Die Küche ist mit einem Herd und Backofen, einem Kühl- und Gefrierschrank, einem Dunstabzug, einem Geschirrspülbecken und einer Spülmaschine ausgestattet.

Zudem gehört ein großes Kellerabteil, Platz auf dem Dachboden und schöner Balkon zur Wohnung.

Die Gesamtmiete in Höhe von 970,-€ setzt sich aus der Kaltmiete in Höhe von 730,-€ und der Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 240,-€ zusammen.

Die wichtigsten Details auf einen Blick:

- ✓ Einzug ab 01. September 2026 (nach Absprache ggf. etwas eher)
- ✓ neuwertige Einbauküche mit Spülmaschine und Kühlschrank inklusive
- ✓ 4-Zimmer Wohnung mit optimaler Raumaufteilung
- ✓ Frisch saniert mit moderner Ausstattung
- ✓ Schöner Bodenbelag
- ✓ mit Stellplatz (zzgl. 20,-€)
- ✓ Großes Kellerabteil und eigener Bereich im Dachboden für zusätzlichen Stauraum
- ✓ Gesamtmiete: 970,- € (730,- € Kaltmiete + 240,- € Nebenkosten)

Bevor das Objekt saniert wurde, entsprach der Endenergieverbrauch 197kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Ein neuer Energieausweis nach der Sanierung (Austausch der Heizung, Dämmung des Daches) liegt nicht vor.

Nicht in den Nebenkosten enthalten sind: Stromkosten, Rundfunkbeiträge und Internet.

Bei Fragen oder Interesse können Sie mich gerne jederzeit anrufen oder mir eine Nachricht schreiben.

Ich freue mich schon jetzt von Ihnen zu hören!

Lieben Gruß, Manuel Bachhuber

Telefonnummer: 0173/684 2889

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Kontakt:

Manuel Bachhuber

Telefon: 0173/6842889

E-Mail: [service@bachhuberimmobilien.de](mailto:service@bachhuberimmobilien.de)

Webseite: <https://bachhuberimmobilien.de/>

Redaktionell verantwortlich

Manuel Bachhuber

Genehmigung/Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO, durch die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, am 21.07.2022 erteilt.

Berufsaufsichtsbehörde:

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Max-Joseph-Straße 2

80333 München

Berufskammer: Industrie- und Handelskammer

Steuernummer: 124/202/00852

Quelle:

<https://www.e-recht24.de/impressum-generator.htm>

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

## Lage

Sehr angenehme Lage, kurzer Weg zu sämtlichen Geschäften für die alltäglichen Erledigungen und ein Blick ins Grüne.

Nächster Bahnhof und Bushaltestelle in 3 Minuten Gehzeit erreichbar.

Netto, Norma und Rossmann in 7 Minuten Gehzeit erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	190,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Vorratskammer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Balkon



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie

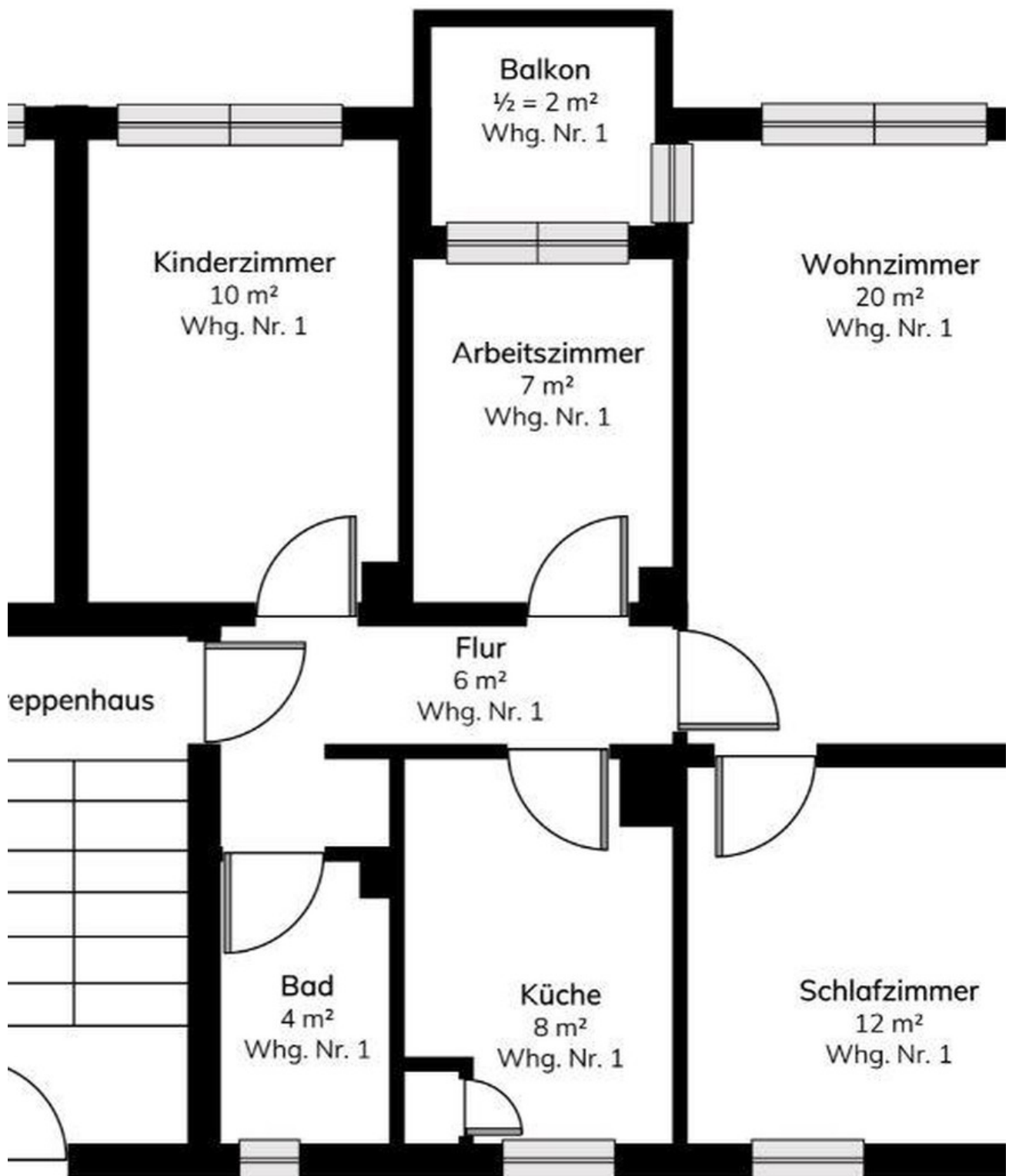


Kellerabteil



Stellfläche auf dem Dachboden

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



3D Grundriss