

# Exposé

## Wohnung in Kemnath

**KfW 40 und barrierefrei - 3 Zimmer Wohnung in Kemnath  
ab sofort**



Objekt-Nr. OM-267571

### Wohnung

Vermietung: **805 € + NK**

Ansprechpartner:  
Manuel Bachhuber  
Telefon: 0173 6842889

Alte Amberger Str.  
95478 Kemnath  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	2.415 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	70,00 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	70,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	100 €	Garagen	1
Heizkosten	95 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	195 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	55 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zu vermieten ist eine große und gut geschnittene 3-Zimmer Wohnung in Kemnath.

Das Wichtigste in Kürze:

- Große & gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in Kemnath, Stellplatz inklusive
- Niedrigenergie-Haus im KfW 40 Standard – energieeffizient & zukunftssicher
- Süd-Terrasse für sonnige Stunden & entspanntes Wohnen
- Fußbodenheizung mit hochwertigem Vinylboden in Holzoptik & Designfliesen
- Neue maßgeschneiderte Einbauküche inkl. Herd, Backofen, Kühlschrank & Dunstabzug
- Garage & Stellplatz verfügbar – Platz für bis zu 3 Fahrzeuge
- Praktische Abstellmöglichkeit im 1. OG
- Gesamtmiete 1.045 € inkl. Stellplatz, faire Nebenkosten, Garage optional

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein niedrigenergie-Haus mit KfW40 Standard. Zur Ausstattung der Wohnung gehört ein hochwertiger Vinylboden in Holzoptik und Designfliesen im Bad, natürlich mit Fußbodenheizung.

Draußen erwartet Sie eine große Terrasse mit Süd-Ausrichtung. Im 1. OG befindet sich eine geräumige Abstellmöglichkeit.

Eine neue maßgeschneiderte Küche vervollständigt das komfortable Wohnambiente. Die Küche ist mit einem Herd und Backofen, einem kleinen Kühlschrank, einem Dunstabzug und einem Geschirrspülbecken ausgestattet.

Gesamtmiete inkl. Stellplatz: 1.045,- €

Kaltmiete: 805,- €

Küche: 45,- €

Nebenkostenvorauszahlung: 195,- €

Garage optional: 55,- €

Falls die Garage gemietet wird, passt zwischen ihr und dem Stellplatz ein weiteres Fahrzeug.

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

Bei Fragen und Interesse rufen Sie mich gerne jederzeit an oder schreiben mir eine Nachricht

Ich freue mich schon jetzt von Ihnen zu hören!

Lieben Gruß, Manuel Bachhuber

Telefonnummer: 0173/684 2889

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Impressum:

Manuel Bachhuber

Mitterweg 15

85055 Ingolstadt

<https://bachhuberimmobilien.de/>

Tel: +49 173 684 2889

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

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

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

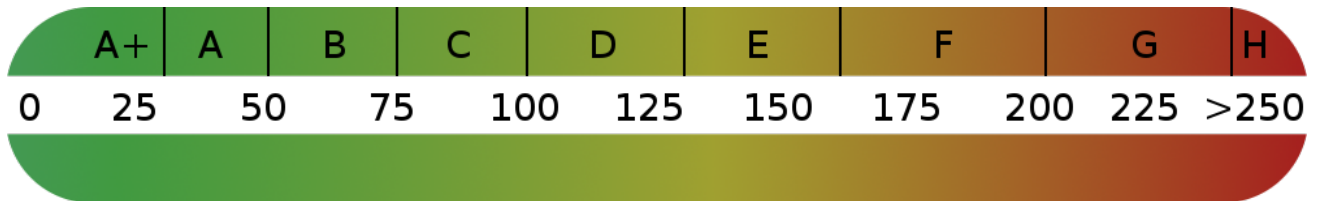
## Lage

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer

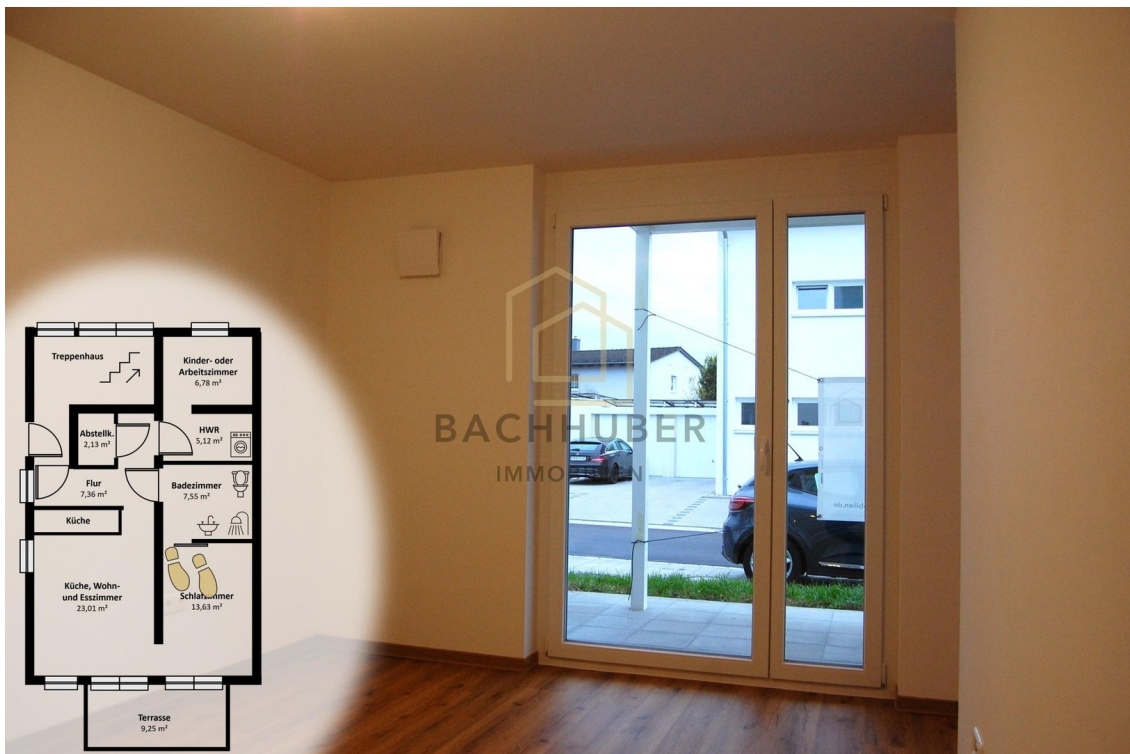


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

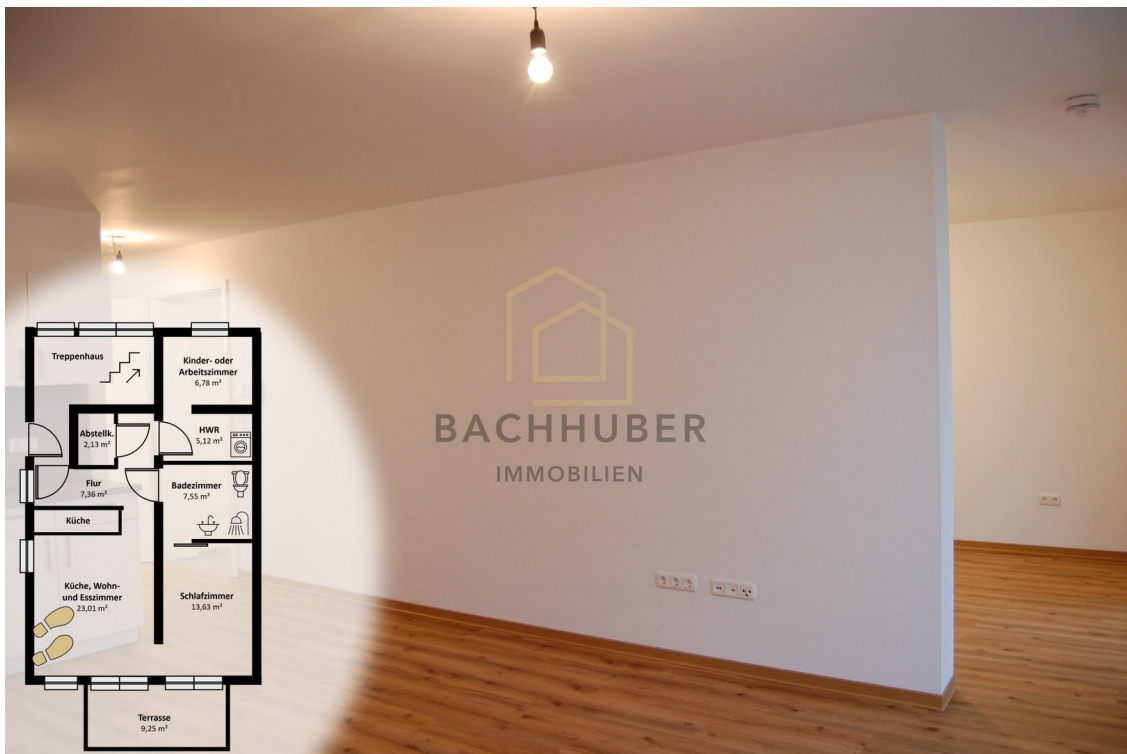


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche, Wohn- und Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche, Wohn- und Esszimmer



Küche, Wohn- und Esszimmer



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Kinder- oder Arbeitszimmer



Abstellkammer



Abstellkammer im Dachgeschoss

# Exposé - Galerie

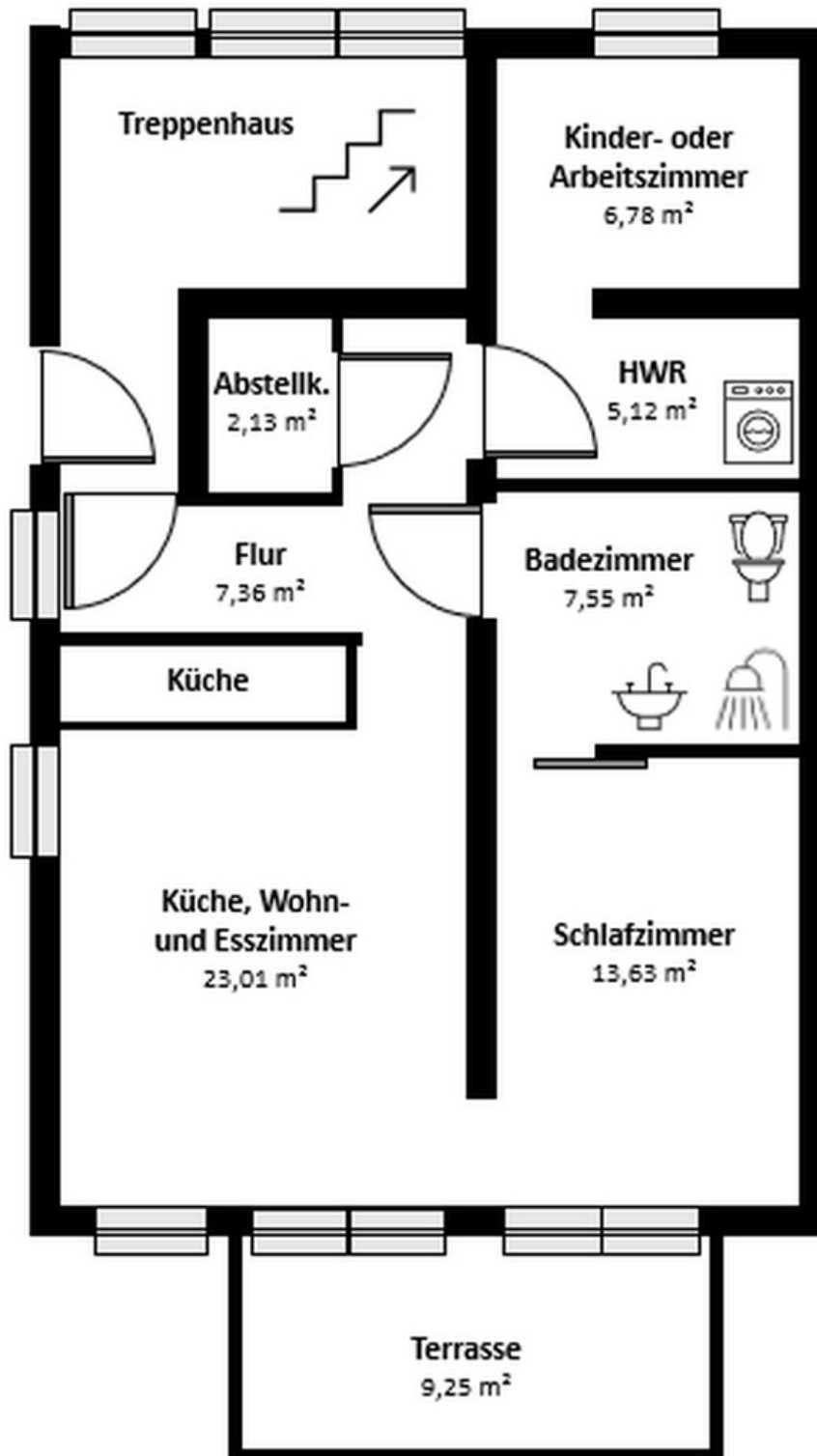


Garagenstellplatz



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss