

Exposé

Wohnung in Egloffstein

3 Zimmer Erdgeschosswohnung, Einbauküche, Terrasse und Garten



Objekt-Nr. OM-295315

Wohnung

Vermietung: **935 € + NK**

Ansprechpartner:
Saeed Talebi

Badstr. 131
91349 Egloffstein
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	2.800 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	83,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Holz	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	180 €	Badezimmer	1
Heizkosten	120 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	300 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	20 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne und helle Wohnung mit 2 Schlafzimmern befindet sich im Erdgeschoss eines komplett sanierten Gebäudes in bester Lage in Egloffstein. Bei den Umbau- und Sanierungsarbeiten wurden ausschließlich hochwertige Baustoffe und Materialien verwendet.

Alle Wohn- und Schlafräume sind mit Fußbodenheizung und hochwertigen Parkettböden ausgestattet. Des Weiteren verfügt die Wohnung über eingebauten LED Einbaustrahlern in sämtlichen Räumlichkeiten, so dass Sie keine Lampen mehr installieren müssen.

Die große und teilweise überdachte Terrasse mit ca. 23 qm mit Zugang zum Garten ist der ideale Ort für entspannte Grillabende oder zum Entspannen mit Blick auf die Egloffsteiner Burg.

Die Wohnung ist 2024 komplett neu in einem ehemaligen Geschäftshaus entstanden, energetisch und optisch auf dem neuesten Stand. Internetverbindung der deutschen Telekom mit 250 Mbit/s ist vorhanden. TV-Anschluss über SAT-Antenne.

Alle Zimmer verfügen über elektrische Außenrollos und weiße Türen.

Es gibt einen Gemeinschaftsraum für Fahrräder, Gartenmöbel, Grill etc.

Die Wohnung ist nach KfW Standard gebaut mit 3fach Verglasung, Außendämmung etc. Die moderne und kürzlich installierte Pelletheizung mit Solarkollektoren sorgen für niedrige Energiekosten.

Gartennutzung inklusive (Gemeinschaftsgarten). Im Nebenkosten sind außer Strom und Internet alle laufende Kosten enthalten inkl. Hausmeister, Reinigungs- und Winterdienst etc.

Nichtraucher Wohnung! Rauchen ist innerhalb der Wohnung nicht gestattet.

Bitte beachten Sie:

Es werden NUR Anfragen beantwortet, die ein paar Details über die sich meldenden Personen enthält (z.B. Einkommen, möglicher Einzugstermin, Haustiere, Personenanzahl).

** provisionsfrei direkt vom Eigentümer **

Ausstattung

Moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten, Parkettböden, großzügige teilweise überdachte Terrasse mit Glasdach (ca.23 qm) zur Südseite. Ebenerdige Dusche, Pelletheizung mit Solarkollektoren. Enthärtungsanlage für Brauchwasser, 1 Stellplatz direkt vor der Tür + weitere Stellplätze auf dem Grundstück.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Besichtigung der Wohnung kann nur mit vorheriger Terminvereinbarung erfolgen.

Hierzu setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung.

Vor einem Besichtigungstermin benötigen wir von Ihnen einen Bonitätsnachweis (Gehaltsabrechnung/Einkommensteuerbescheid) sowie eine kurze Beschreibung über Ihre Person, Ihren Beruf etc.

Vor dem Vertragsabschluss werden folgende Unterlagen benötigt:

- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

- Mieterselbstauskunft
- Aktuelle Schufa-Auskunft

Lage

Das Objekt liegt in Egloffstein, einem Luftkurort der Fränkischen Schweiz in der Nähe von Forchheim/Gräfenberg.

Nach Nürnberg sind es nur 35 km, nach Forchheim 18 km, nach Gräfenberg lediglich 8 km. Die A73 befindet sich in einer Entfernung von ca. 18 km, zur A9 sind es ca. 19 km. Mit der Gräfenbergbahn fahren Sie in knapp 30 Minuten zum Flughafen Nürnberg.

Der Ort verfügt über eine gute Infrastruktur - Kindergarten, Schule, Frisör, Bäcker, Café, 2 Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten und ein Freibad befinden sich hier. Der neue Busbahnhof mit zahlreichen Verbindungen befindet sich nur 1 Minute zu Fuß entfernt.

Zum Kindergarten laufen Sie ca. 4 Minuten. Zur Grundschule, Gemeindeverwaltung und zur Post brauchen Sie nur 1 Minute.

Unzählige Wanderwege, Freizeitaktivitäten wie Minigolf, Klettergarten, Go-Cart-Bahn, Wildpark, Sommer-Rodelbahn etc. sowie Einkaufsmöglichkeiten (REWE/Norma) sind in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	63,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Wohnen/Essen/Küche (Bauphase)

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

Exposé - Galerie



Flur

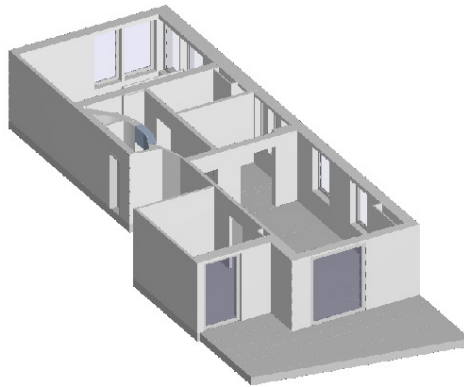


Eingang/Flur

Exposé - Grundrisse



**Aufmaßunterlagen Objekt:
Wohnung Nr. 6**
Badstraße 131, 91349 Egloffstein



Vermieter: Saeed Zargar Talebi
Badstr. 131 | 91349 Egloffstein
Tel.: 0172 1612037
Email: vermietung@silenzio.com

Exposé - Grundrisse


**Objekt: Badstraße 131 - 91349 Egloffstein
Wohnung Nr. 6**

Wohn- Nutzflächenberechnung nach WoFIV

Hinweis: Die vorliegenden Aufmaßunterlagen wurden auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (§3 WoFIV) mit der Genauigkeitsstufe I bis II erstellt. Bitte prüfen Sie diese auf Vollständigkeit.

Lage der Wohnung: EG links

Nr	Art	Raum	Flächen in 1m Höhe	Flächen in 2m Höhe	Fläche
EG					
1	W	Eingang		0.52 m x 0.10 m / 2 + (0.52 m + 0.63 m) / 2 x 0.23 m + (0.63 m + 0.68 m) / 2 x 0.10 m + (0.68 m + 0.74 m) / 2 x 0.17 m + (0.74 m + 0.79 m) / 2 x 0.18 m + (0.79 m + 0.84 m) / 2 x 0.20 m + (0.84 m + 0.85 m) / 2 x 0.15 m + 0.85 m x 0.12 m + (0.85 m + 0.83 m) / 2 x 0.32 m + (0.83 m + 0.79 m) / 2 x 0.26 m + (0.79 m + 0.71 m) / 2 x 0.23 m	1.53 m ²
2	W	Diele		1.10 m x 0.23 m + (1.10 m + 1.42 m) / 2 x 0.95 m + (1.42 m + 1.39 m) / 2 x 0.06 m + (1.39 m + 1.66 m) / 2 x 0.12 m + (1.66 m + 1.59 m) / 2 x 0.14 m + (1.59 m + 1.54 m) / 2 x 0.14 m + (1.54 m + 1.49 m) / 2 x 0.18 m + (1.49 m + 1.44 m) / 2 x 0.20 m + (1.44 m + 1.43 m) / 2 x 0.15 m + 1.43 m x 0.12 m + (1.43 m + 1.45 m) / 2 x 0.31 m + (1.45 m + 1.16 m) / 2 x 0.04 m + (1.16 m + 1.18 m) / 2 x 0.13 m + (1.18 m + 1.22 m) / 2 x 0.18 m + (1.22 m + 1.25 m) / 2 x 0.11 m + (1.25 m + 1.30 m) / 2 x 0.15 m + (1.30 m + 1.33 m) / 2 x 0.09 m + (1.33 m + 1.40 m) / 2 x 0.15 m + (1.40 m + 1.46 m) / 2 x 0.10 m + (1.46 m + 1.51 m) / 2 x 0.07 m + (1.51 m + 1.58 m) / 2 x 0.10 m + (1.58 m + 1.70 m) / 2 x 0.13 m + (1.70 m + 2.23 m) / 2 x 0.53 m + (2.23 m + 2.19 m) / 2 x 0.08 m + (1.38 m + 1.33 m) / 2 x 0.11 m	6.62 m ²
3	W	Arbeitszimmer		1.88 m x 0.13 m + 1.08 m x 0.13 m + 5.29 m x 3.51 m	18.95 m ²
4	W	Bad		2.72 m x 0.68 m + 2.48 m x 1.17 m	4.75 m ²
5	W	Küche		2.17 m x 0.16 m	

Aufmaß erstellt am: 15.04.2024
Aufmaß erstellt durch: Manfred Angermüller
Unterschrift: 

Exposé - Grundrisse

Objekt: Badstraße 131 - 91349 Egloffstein Wohnung Nr. 6

6	W	Wohnzimmer	+2.86 m x 2.43 m	7.30 m ²
			3.72 m x 1.50 m	
			+3.72 m x 0.03 m	
			+0.32 m x 0.03 m	
7	W	Schlafzimmer	+4.05 m x 5.47 m	27.85 m ²
			2.66 m x 0.49 m	
			+2.92 m x 3.13 m	
8	W	Terrasse*	7.49 m x 1.35 m / 2	10.44 m ²
			+7.49 m x 1.95 m	
			+2.67 m x 1.43 m	
			5.87 m ²	
Summe Wohnfläche EG			83.31 m²	

voll berechnet werden:

Die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00 m, Fenstern und offenen Wandnischen, die bis zum Boden herunterreichen und mehr als 0,13 cm tief sind, Ecken und Wandschrägen, die eine Grundfläche von mindestens 0,50 m² haben und Raumteile unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2,00 m beträgt.

zu Hälfte berechnet werden:

Die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von mehr als 1,00 m und weniger als 2,00 m.


nicht berechnet werden:

Die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m.

* zu einem Viertel, bzw. zur Hälfte
berechnet werden:

Balkone, Loggien, Terrassen, Dachgärten, Wintergärten unbeheizt

W Wohnfläche
G Gesamtläche
N Nutzfläche
V Verlehnfläche

Aufmaß erstellt am: 15.04.2024
Aufmaß erstellt durch: Manfred Angermüller
Unterschrift: 

Exposé - Grundrisse

Objekt: Badstraße 131 - 91349 Egloffstein
Wohnung Nr. 6



Berechnung BGF und BRI nach DIN 277


Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage vorläufiger Aufmaß.

BGF

Nr.	Geschoss	Flächenberechnung	Flächenm ²
1	EG	16.61 x 4.58 5.59 x 0.24 (8.87 + 8.16) / 2 x 0.24 4.16 x 0.02 (8.16 + 8.11) / 2 x 0.02 4.16 x 1.11 (8.11 + 7.88) / 2 x 1.11 4.16 x 1.64	100.02
Summe BGF			100.02 m²

BRI

Nr.	Geschoss	Fläche Geschoss [m ²]	Fläche Dachschräge [m ²]	Höhe Geschoss [m]	mittlere Höhe Dachschräge [m]	Faktor	Volumen [m ³]
1	EG	100.02		2.96		1.00	296.06
Summe BRI							295.86 m³

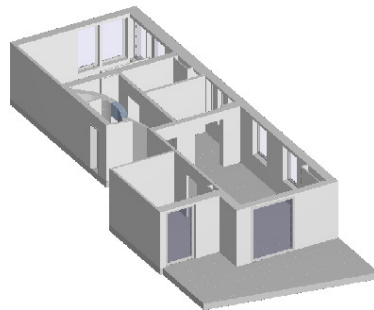
Aufmaß erstellt am: 15.04.2024
Aufmaß erstellt durch: Manfred Angermüller
Unterschrift: 

Exposé - Grundrisse

Objekt: Badstraße 131 - 91349 Egloffstein
Wohnung Nr. 6

EG: 3D Darstellung

Lage der Wohnung: EG links

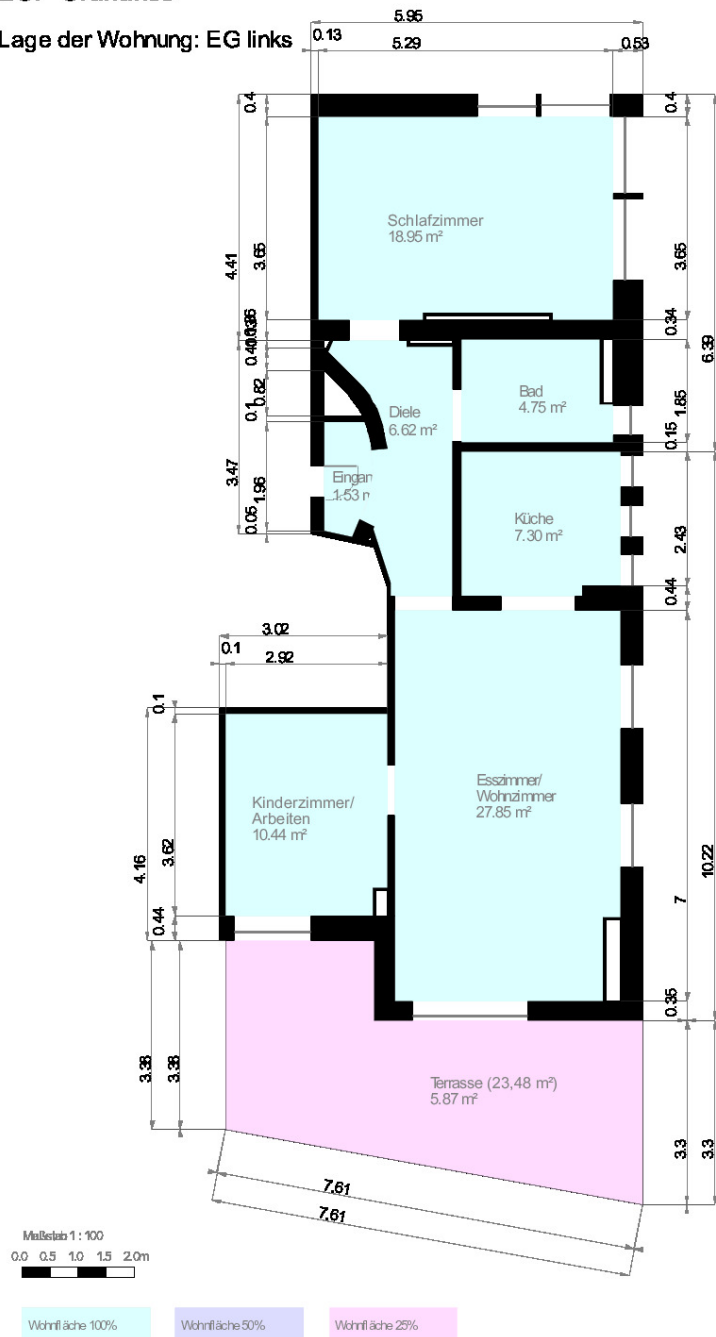


Exposé - Grundrisse

Objekt: Badstraße 131 - 91349 Egloffstein
Wohnung Nr. 6

EG: Grundriss

Lage der Wohnung: EG links



Aufmaß erstellt am: 15.04.2024
Aufmaß erstellt durch: Manfred Angermüller
Unterschrift: 