

# Exposé

## Wohnung in Egloffstein

### 3 Zimmer 1. OG Wohnung, Einbauküche, Terrasse und Garten



Objekt-Nr. OM-317119

#### Wohnung

Vermietung: **1.060 € + NK**

Ansprechpartner:  
Saeed Talebi

Badstr. 131  
91349 Egloffstein  
Bayern  
Deutschland

|                       |                      |                |                |
|-----------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr               | 2024                 | Mietsicherheit | 3.180 €        |
| Etagen                | 2                    | Übernahme      | ab Datum       |
| Zimmer                | 4,00                 | Übernahmedatum | 01.03.2026     |
| Wohnfläche            | 94,00 m <sup>2</sup> | Zustand        | modernisiert   |
| Energieträger         | Holz                 | Schlafzimmer   | 2              |
| Nebenkosten           | 180 €                | Badezimmer     | 1              |
| Heizkosten            | 150 €                | Etage          | 1. OG          |
| Summe Nebenkosten     | 330 €                | Stellplätze    | 1              |
| Miete Garage/Stellpl. | 20 €                 | Heizung        | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne und helle Wohnung mit 2 Schlafzimmern befindet sich im 1. OG eines komplett sanierten 4-Parteienhaus in bester Lage in Egloffstein.

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

Die Wohnung wurde Ende 2024 komplett saniert, energetisch und optisch auf den neuesten Stand gebracht. Internetverbindung der deutschen Telekom mit 250 Mbit/s oder über Vodafone (Kabel) ist vorhanden. TV-Anschluss über SAT-Antenne.

Alle Zimmer verfügen über elektrische Außenrollos.

Der Dachboden (über Ausziehtreppe erreichbar) bietet genügend Platz als Stauraum für z.B. Ihre Weihnachtsdeko, Winterschuhe und sonstige Gegenstände.

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

Eine moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten ist im Mietpreis enthalten. Auf Wunsch kann auch die Küche abgelöst werden. Dadurch verringert sich die Monatsmiete. Mehr dazu bei der Besichtigung.

Gartennutzung inklusive.

Max. Personenzahl 4. Späterer Einzug auf Anfrage.

Nichtraucher Wohnung! Rauchen ist innerhalb der Wohnung nicht gestattet.

\*\* provisionsfrei direkt vom Eigentümer \*\*

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).

## Ausstattung

Hochwertige Laminatböden, Dachterrasse, Pelletheizung mit Solarkollektoren, Enthärtungsanlage für Brauchwasser, 1 Parkplatz direkt vor dem Haus, weitere Parkplätze auf dem Grundstück.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Garten, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

## 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.

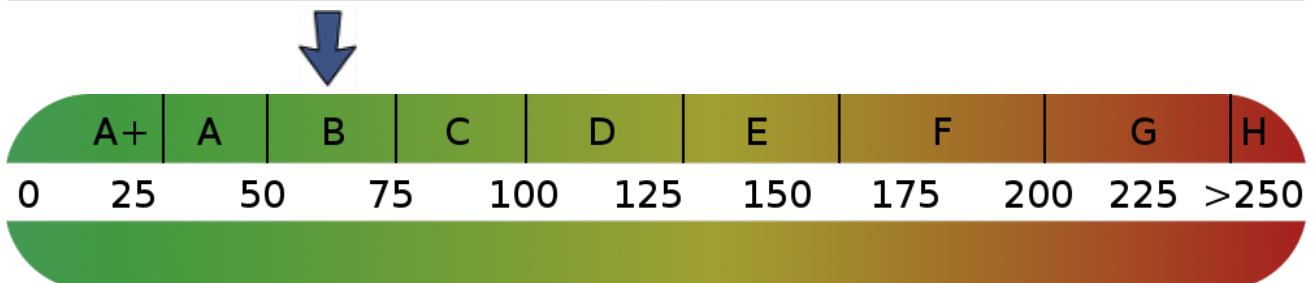
Unzählige Wanderwege, Freizeitaktivitäten wie Minigolf, Klettergarten, Go-Cart-Bahn, Wildpark, Sommer-Rodelbahn etc. sowie Einkaufsmöglichkeiten (REWE/Norma) sind in wenigen Minuten erreichbar.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich



Flur



Flur/Eingang

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Bad / Waschbecken



Bad

# Exposé - Galerie



Bad / Waschbecken



Bad

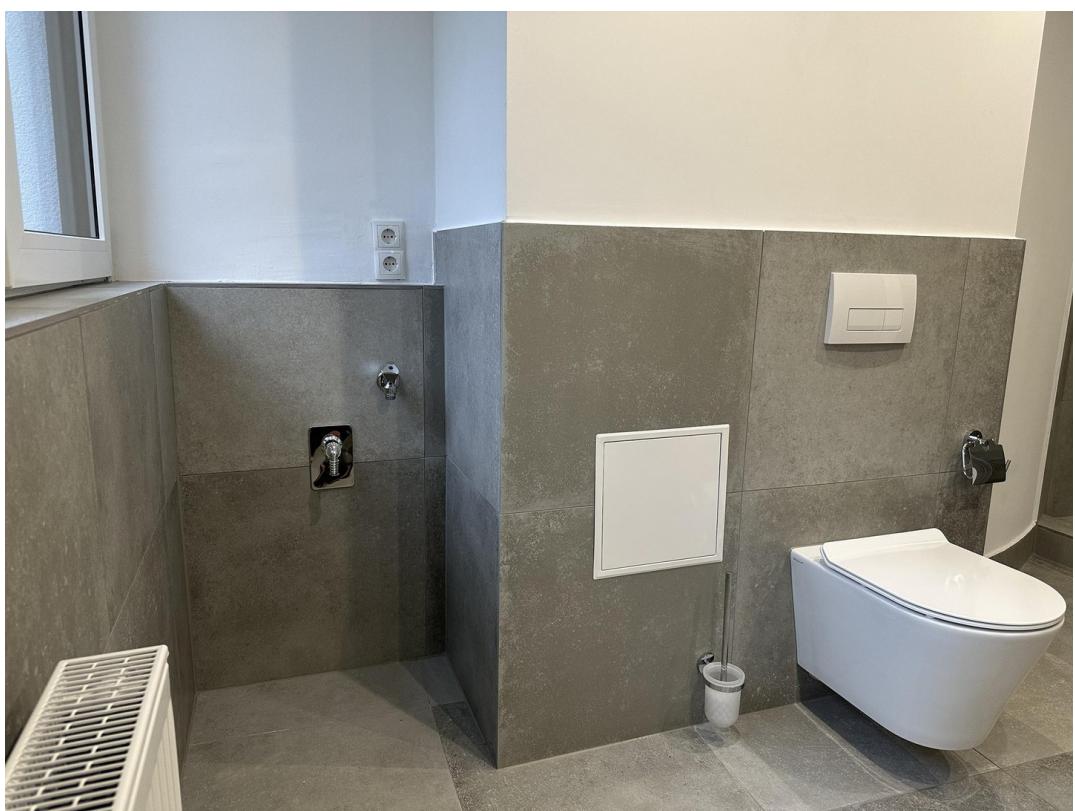
# Exposé - Galerie



Bad / Dusche



Bad / Dusche



Bad Platz für Waschmaschine

# Exposé - Galerie



Bad / WC



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche / Kochplatte



Küche / Spülmaschine

# Exposé - Galerie



Küche / Backofen



Küche / Backofen



Küche / Spüle

# Exposé - Galerie



Küche / Mülleimer



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachboden

# Exposé - Grundrisse

