

Exposé

Wohnung in Egloffstein

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



Objekt-Nr. OM-317119

Wohnung

Vermietung: **985 € + NK**

Ansprechpartner:
Saeed Zargar Talebi

Badstr. 131
91349 Egloffstein
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	2.950 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	94,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Holz	Badezimmer	1
Nebenkosten	180 €	Etage	1. OG
Heizkosten	150 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	330 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	20 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne und helle Wohnung mit 2 Schlafzimmern befindet sich im 1. OG eines komplett sanierten 4-Parteienhauses 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. TV-Anschluss über SAT-Antenne.

Alle Zimmer verfügen über elektrische Außenrollos.

Der Dachboden (über Auszientreppe erreichbar) bietet genügend Platz als Stauraum für Sachen.

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.

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 Einzugsstermin, Haustiere, Personenanzahl).

Ausstattung

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

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, 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/(m²a)
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

