

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Sulzdorf

**Charmante 3-Zi.-Whg. im DG mit offener Küche,  
Kachelofen, Carport**



Objekt-Nr. **OM-321706**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **770 € + NK**

Ansprechpartner:  
Monika Warmuth-Spielmann

97528 Sulzdorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1975
Etagen	2
Zimmer	3,00
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	110,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Öl
Summe Nebenkosten	300 €
Miete Garage/Stellpl.	40 €
Mietsicherheit	2.310 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.07.2026
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Carports	1
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit offenem Wohn-/Essbereich, Einbauküche und Carport in ruhiger Lage

Zur Vermietung steht eine schöne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit durchdachtem Grundriss und hellem Wohnbereich in Sternberg, einem Ortsteil der Gemeinde Sulzdorf.

Die Wohnung verfügt über zwei abgeschlossene Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer und Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche und Kachelofen, der viel Platz für gemeinsames Wohnen und Essen bietet.

Die Einbauküche ist bereits vorhanden - mit einer Spülmaschine ausgestattet - die im Mietpreis enthalten ist.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine Badewanne, hochwertige Granitfliesen sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Ausstattung / Aufteilung:

- 3 Zimmer (Schlafzimmer, Kinder-/Arbeitszimmer, Wohn-/Essbereich)
- offene Küche mit Einbauküche und Spülmaschine, Kachelofen im Wohnbereich integriert
- Badezimmer mit Badewanne, Granitfliesen und Waschmaschinenanschluss
- Flur
- Dachgeschosslage
- Carport-Stellplatz für ein Fahrzeug
- Keller vom Hof aus zugänglich

Bodenbeläge:

- hochwertige Korkböden in den beiden Schlafräumen
- Fliesen im Wohn- und Essbereich sowie im Flur

Besonderheiten:

- Es besteht die Möglichkeit, einen Teil des Gartens zu pachten, um dort beispielsweise Gemüse oder andere Pflanzen zur Selbstversorgung anzubauen.

## Ausstattung

Eine Einbauküche und ein Kachelofen sind vorhanden.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Wir wünschen uns zuverlässige und ordentliche Mieter, die die Wohnung pfleglich behandeln und sie wie ihr eigenes Zuhause wertschätzen. Zudem wäre es schön, wenn die zukünftigen Mieter bereit sind, sich um die Rasenpflege zu kümmern.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare.

Bei Interesse oder Fragen freuen wir uns über eine Nachricht.

Weitere Details (Mietpreis, Nebenkosten, Einzugstermin) können gerne persönlich besprochen werden.

Miete 770 kalt zzgl. 40 Euro Carport und NK inkl. Strom 300 Euro

## **Lage**

Die Wohnung liegt in einem Ortsteil von 97528 Sulzdorf, in einer sehr ruhigen Lage. Weiteste Strecke für alle Angelegenheiten (Supermarkt, Arzt, Apotheke, etc.) 10 km (Bad Königshofen). Schweinfurt, Coburg, Bad Neustadt/S., Bamberg, alle Städte innerhalb eines Radius von 30-60 km erreichbar.

Sulzdorf verfügt über einen eigenen Kindergarten, und die Grundschule befindet sich im nahegelegenen Nachbarort. Zudem gibt es Gastwirtschaften in der Umgebung, wodurch eine gute Mischung aus ländlicher Ruhe und Infrastruktur gegeben ist.

### **Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnstudio mit Küche, Essecke



Wohnstudio mit Küche, Essecke

# Exposé - Galerie



Wohnstudio mit Küche, Essecke



Wohnstudio mit Küche, Essecke

# Exposé - Galerie



Wohnstudio mit Küche, Essecke



Wohnstudio mit Küche, Essecke

# Exposé - Galerie



Wohnstudio mit Küche, Essecke



Bad mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Bad mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Flur



Flur