

Exposé

Erdgeschosswohnung in Windsbach

**Moderne, großzügige 2-Zimmerwohnung / Erstbezug
nach Umbau/ Balkon/ Einbauküche**



Objekt-Nr. OM-380720

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:
Melina Schulze

91575 Windsbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	119,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Garagen	1
Summe Nebenkosten	340 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.750 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch kernsanierte 2- Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (Hanglage zur Südseite) eines EE70 – Hauses (kernsaniert 2025, Baujahr 1975) bietet erstklassigen Wohnkomfort auf circa 119 m².

Der sonnige, teilweise überdachte Balkon zur Südseite (ca. 45 m², davon circa 22 m² anrechenbare Wohnfläche, über 2 Räume zugänglich) erweitert den Wohnraum ins Freie. Dieser ist zur Südseite in Hanglage.

Die Räume sind sehr geräumig und durch große Fenster lichtdurchflutet.

Die Wohnung ist ideal für Einzelpersonen oder Paare.

Sie befindet sich in einem 3 Parteien Haus.

Im Kellergeschoss Gewerbeeinheit / Praxis.

Im Erdgeschoss und Obergeschoss befinden sich je eine Mietwohnung.

Raumaufteilung:

- 1 Schlafzimmer
- 1 sehr großzügiger Wohnzimmer/Essbereich
- 1 Küche mit Einbauküche
- 1 En-suite-Bad (nur vom Schlafzimmer begehbar) mit ebenerdiger offener Dusche und Wanne (neu renoviert)
- 1 Gäste-WC
- großer Eingangsbereich mit separater Haustür (Stufen)
- möglicher Eingang über Hinterhof oder durch vorhandene Garage über den Gemeinschaftsgang
- ca. 29m² große Garage mit elektrischem Tor sowie Vorrüstung für E-Ladestation
- Hofeinfahrt vor Garage als weiterer Stellplatz

Warmmiete inkl. Garage/ Einbauküche 1.590,00€

Ausstattung

- Fußbodenheizung über Wärmepumpe
- 3-Fach verglaste Fenster
- Elektrische Rollläden
- Warmwasser über Durchlauferhitzer (Mieterstrom)
- Schließanlage
- Einbaustrahler in der gesamten Wohnung
- hochwertiger Vinylboden, sowie im Bad hochwertige Keramikfliesen
- weiße Innentüren
- kontrollierte Be- und Entlüftung
- eigene Garage direkt vor der Haustür 50 € pro Monat (mit Vorrüstung für E-Ladestation)

- Einbauküche inkl. aller Geräte (ohne Kühlschrank) 50,00€ mtl.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Wir legen großen Wert auf verantwortungsbewusste und zuverlässige Mieter.

Ideal für Singles oder Paare.

Haustiere nach Rücksprache.

Voraussetzung:

Festes Einkommen, Nichtraucherwohnung, Schufa bzw. Mieterselbstauskunft

Bei ernsthaftem Interesse freuen wir uns über Nachrichten

Lage

Zentral in der Bahnhofstraße gelegen – nur circa 2 Minuten zu Fuß vom Bahnhof entfernt.
Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Natur (Rezat) befinden sich in unmittelbarer Nähe.
Ruhige Lage, trotz Bahnhofsnähe- ideal für Ruhesuchende und Paare.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

