

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Wilhermsdorf

### Wohnen in ruhiger Lage am Ortsrand



Objekt-Nr. OM-412394

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **750 € + NK**

91452 Wilhermsdorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	84,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	270 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	55 €	Garagen	1
Mietsicherheit	2.250 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

3-Zimmer Erdgeschoß-Wohnung in einem ruhigen 4-Familienhaus. Die Wohnung befindet sich auf der süd-westlich gelegenen Seite des Anwesens. Der Wohn-, Essbereich und Küche ist abweichend zum Grundriss ohne Zwischenwand, als offener Raum ausgeführt. Die Wohnung verfügt über ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche (Glasduschkabine), sowie über ein separates Gäste-WC.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man zur Terrasse.

Die Böden im Wohn-, und Schlafzimmer, sowie Büro müssen vom Mieter selbst eingebracht werden, bzw. die aktuell verlegten Bodenbeläge können übernommen werden. Die Küche, das Bad, das Gäste-WC und der Flur sind gefliest. Für die Waschmaschine und den Trockner/Wäscheständer steht ein Waschkeller zur Verfügung, welcher mit einem Waschraumtrockner zur Entfeuchtung ausgestattet ist. Zur Wohnung gehört auch noch ein Kellerabteil als Stauraum.

In der zugehörigen Pkw-Garage können ferner noch Fahrräder, etc. (zusätzliche Türe) abgestellt werden.

Bitte beachten: Die Bilder zeigen nicht mehr die aktuelle Möblierung der Wohnung.

## Ausstattung

Zusammenfassung:

- 3-Zimmer-Wohnung
  - 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Kellerabteil
  - Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC
  - Gäste-WC
  - Terrasse, Zugang vom Wohnzimmer
  - Garage
  - Hausreinigung, Winterdienst wird extern erledigt
  - Nichtraucherwohnung.
  - Keine Haustiere.
  - Frei ab 01.03.2026
  - Kaltmiete 750,--€
  - Nebenkostenvorauszahlung ca. 270,--€
- (festgelegt nach aktuellem Stand, inkl. Hausmeisterdienst)
- Garage 55,--€

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Bewerbungen:

Bewerbungen per Email mit folgenden Angaben:

- Personenanzahl
- Alter
- Beruf/Tätigkeit
- aktueller Wohnort
- Telefonnummer für Kontaktaufnahme

Ohne diese Angaben kann keine Bearbeitung Ihrer Bewerbung erfolgen und kein Besichtigungstermin vereinbart werden.

## **Lage**

Die 84 qm große Wohnung liegt am Ortsrand in einem reinen Wohngebiet.

Im Ort befinden sich mehrere Kindergärten, eine Grund- und Hauptschule sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs (Norma, Rewe, Bäcker, Metzger, ....).

Die ärztliche Versorgung ist durch mehrere Praxen gesichert.

Es gibt zwei Bahnhöfe, von welchen aus man schnell nach Fürth und Nürnberg gelangt (zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar). Außerdem sind für Pendler diese Städte sehr gut durch die Südwesttangente zu erreichen (ca. 15-20 min.).

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

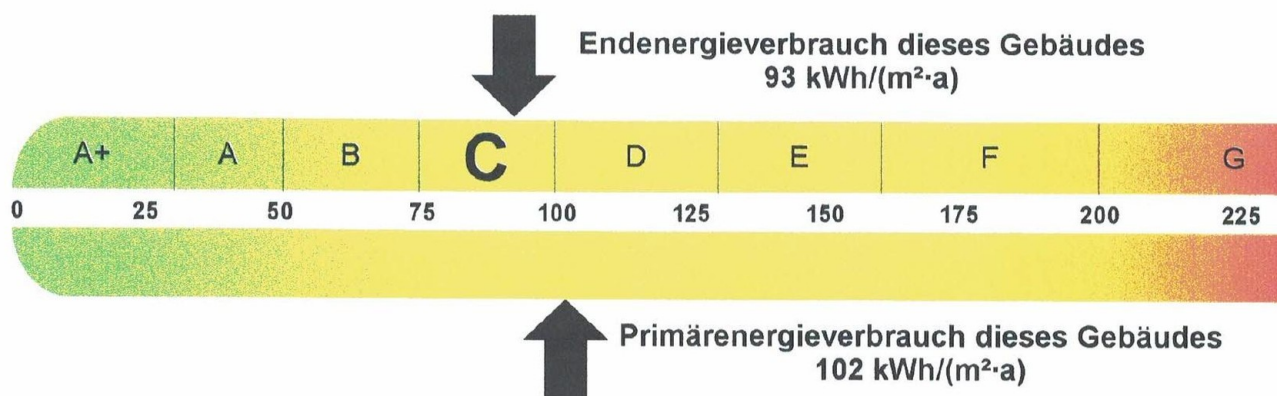


## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BY-2017-001431

Registriernummer <sup>2)</sup>

### Energieverbrauch

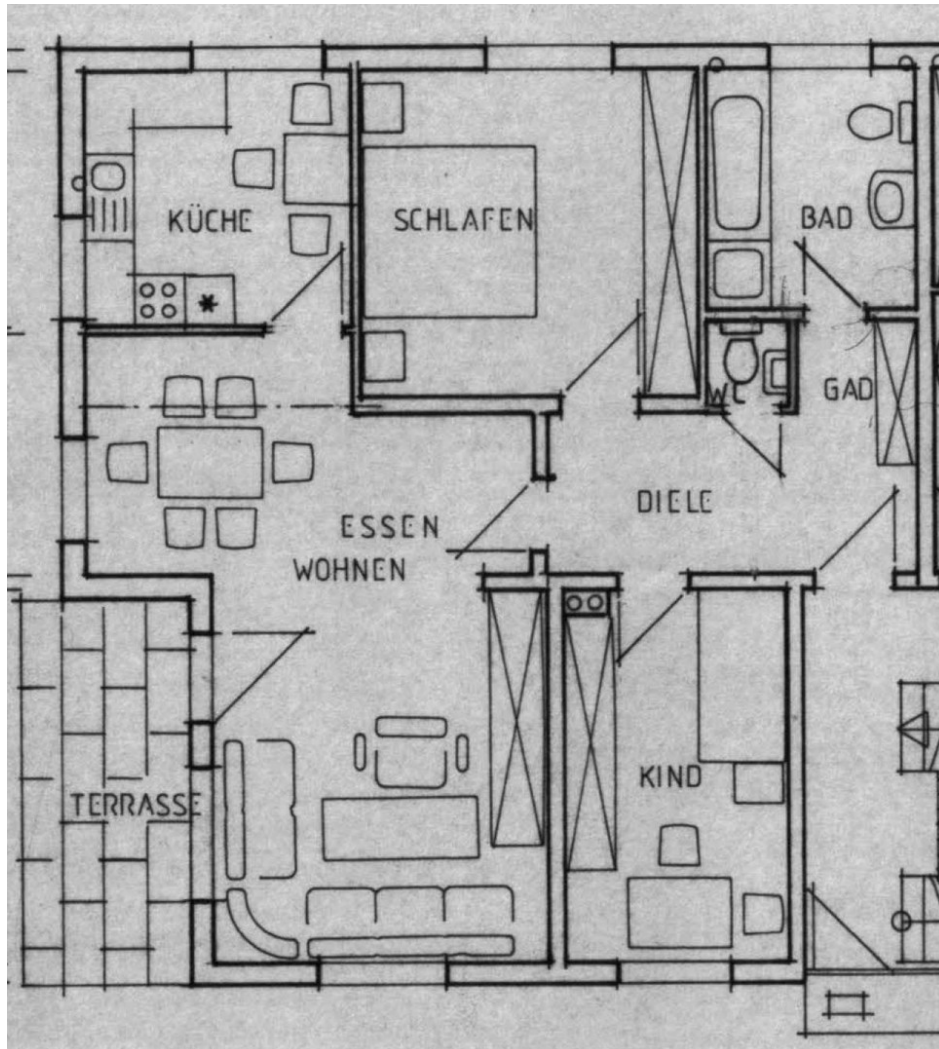


**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**93 k**



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

