

# Exposé

## Wohnung in Oberkotzau

### TOP-Sanierte 5-Zimmer Wohnung in Oberkotzau



Objekt-Nr. OM-413764

#### Wohnung

Vermietung: **750 € + NK**

Ansprechpartner:  
Simon Lauterbach

Schulstraße 6  
95145 Oberkotzau  
Bayern  
Deutschland

Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	95,00 m²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	580 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	1.500 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

☆☆ Kernsaniert! Moderne 95 m<sup>2</sup> Wohnung mit Balkon & kleinem Garten – 1. OG in Oberkotzau  
☆☆

### Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte 95 m<sup>2</sup> Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch moderne Ausstattung, helle Räume und einen attraktiven Außenbereich.

Die Sanierung umfasst:

- neue, gehobene Elektroinstallation inkl. moderner Internetanschlüsse
- neue Wasserleitungen
- komplett neues, hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Lüfter und Anschluss für Waschmaschine & Trockner
- neue Böden, frisch verputzte Wände und erneuerte Decken
- Treppenhaus-Sanierung geplant für Januar 2026
- Gegensprechanlage installiert

Besonderheit: Im Wohnzimmer besteht die Möglichkeit, einen Holzofen zu stellen.

Die Wohnung verfügt über einen Balkon, der teilweise in Richtung Garten und teilweise in Richtung Schule ausgerichtet ist.

Die Küche wird ohne Einbauküche vermietet – ein Geschirrspüleranschluss ist vorhanden.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine Garderobe im Treppenhaus auf dem Podest vor der Wohnung zu platzieren.

---

### Raumaufteilung

- Flur
- Wohnzimmer (mit Möglichkeit für Holzofen)
- Esszimmer
- Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- Küche (ohne Einbauküche, mit Geschirrspüleranschluss)
- Badezimmer mit Lüfter, Waschmaschinen- & Trockneranschluss
- Balkon

---

### Außenbereich

Zur Wohnung gehört ein kleiner Garten, der vom Mieter genutzt und eigenständig gepflegt wird.

Besonderheiten:

- überdachte Terrasse im Garten

- Möglichkeit, eine kleine Gartenhütte selbst aufzustellen
- Parkmöglichkeiten kostenfrei an der Straße
- kein Aufzug, keine Garage

Ein Kellerraum kann zusätzlich zur Verfügung gestellt werden.

---

### Lage

Die Wohnung liegt zentral in 95145 Oberkotzau.

Unter der Wohnung befinden sich ein Ladegeschäft sowie eine Elektrofirma.

Die Infrastruktur ist hervorragend:

- Bus- und Bahnanbindung in 5–10 Minuten zu Fuß
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- ruhige, dennoch zentrale Lage

---

### Mietkonditionen

- Nettokaltmiete: 750 €
- Nebenkosten (geschätzt): 580 €
- Gesamtmiete: 1.330 €
- Etage: 1. OG
- Aufzug: nicht vorhanden

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Kamin

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Bad innen



Bad von Tür



Mögliches Esszimmer



# Exposé - Galerie



Mögliches Kinderzimmer



Mögliches Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer von Balkon aus



Küche

# Exposé - Galerie



Flur von hinten



Haus von außen

# Exposé - Grundrisse

