

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Adelsdorf

### Komfortables Wohnen für Paare, junge Familien



Objekt-Nr. OM-418702

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.040 € + NK**

91325 Adelsdorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1991	Mietsicherheit	2.700 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	90,00 m²	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	180 €	Badezimmer	1
Heizkosten	125 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	305 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	35 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

90 qm - 4 Zimmer Wohnung, Küche, Speisekammer, Flur, Tageslicht Badezimmer mit Dusche und Wanne, Gäste WC, Kellerraum, Wasch, und Trockenraum, Garten, KFZ Stellplatz auf dem Grundstück. Abstellraum für Fahrräder.

### Ausstattung

Die Wohnung ist im Flur, Bad, Küche, Speisekammer, WC mit Fliesen ausgestattet.

Die Einbauküche ist ablösefrei, Bestandteil der Wohnung.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Adelsdorf mit ca. 9.500 Einwohnern liegt im Einzugsgebiet von Erlangen, Forchheim, Herzogenaurach, Bamberg und ist mit dem KFZ über die A3, bzw. B470 schnell zu erreichen.

Die Wohnung befindet sich ruhig gelegen in der Ortsmitte von Adelsdorf mit fantastischer Aussicht auf den Aischgrund.

Die nächste Bushaltestelle liegt in einer Entfernung von 3 Minuten Fußweg. Kindergärten, Grundschule, Ärzte sind zu Fuß in 5 Minuten zu erreichen. Weiterführende Schulen sind über das öffentliche Verkehrsnetz nach Erlangen, Forchheim und Höchstadt im 20 Minutentakt über die Buslinien 205 und 247 angebunden.

Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte und Apotheken sind am Ort zu Fuß erreichbar.

### Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

