

# Exposé

## Wohnung in Kemnath

### KfW 55 - 2 Zimmer Wohnung in Kemnath ab sofort



Objekt-Nr. OM-420190

#### Wohnung

Vermietung: **770 € + NK**

Ansprechpartner:  
Manuel Bachhuber  
Telefon: 0173 6842889

Alte Amberger Str. 3a  
95478 Kemnath  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Miete Garage/Stellpl.	25 €
Etagen	3	Mietsicherheit	2.310 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	67,00 m²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	75,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	120 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	220 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine großzügig geschnittene und moderne 2-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage von Kemnath. Die Wohnung befindet sich in einem hochwertigen Niedrigenergiehaus (KfW-55-Standard) aus dem Baujahr 2023 und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihre hochwertige Ausstattung.

Highlights der Wohnung:

- Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit optimalem Grundriss
- Energieeffizientes KfW-55-Niedrigenergiehaus
- Sonnige Süd-Ost-Terrasse für entspannte Stunden im Freien
- Hochwertiger Vinylboden in Holzoptik sowie moderne Designfliesen
- Neue, maßgefertigte Einbauküche inkl. Herd, Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank und Dunstabzug
- Stellplatz vorhanden
- Kleine Abstellkammer und eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Aufzug im Haus
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Modernes Bad mit beleuchtetem Spiegel

Mietkonditionen:

Kaltmiete: 770 €

Neben- und Heizkostenvorauszahlung: 220 €

Stellplatz: 25 €

Gesamtmiete: 1.015 €

Nicht in den Nebenkosten enthalten sind Strom, Internet und Rundfunkbeitrag.

Die Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, die ruhige Lage sowie durch ein modernes und komfortables Wohnambiente – ideal für Singles oder Paare.

Die Vormieter würden gerne alle Lampen (150 €, VB) und Plissees (150 €, VB) verkaufen.

Bei Interesse oder Fragen freue ich mich über Ihre Nachricht oder Ihren Anruf.

Lieben Gruß, Manuel Bachhuber

Telefonnummer: 0173/684 2889

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Impressum:

Manuel Bachhuber

Mitterweg 15

85055 Ingolstadt

<https://bachhuberimmobilien.de/>

Tel: +49 173 684 2889

E-Mail: [service@bachhuberimmobilien.de](mailto:service@bachhuberimmobilien.de)

Genehmigung/Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO, durch die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, am 21.07.2022 erteilt.

Berufsaufsichtsbehörde:

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Max-Joseph-Straße 2

80333 München

Berufskammer: Industrie- und Handelskammer

Steuernummer: 124/202/00852

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	61,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich/Küche



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

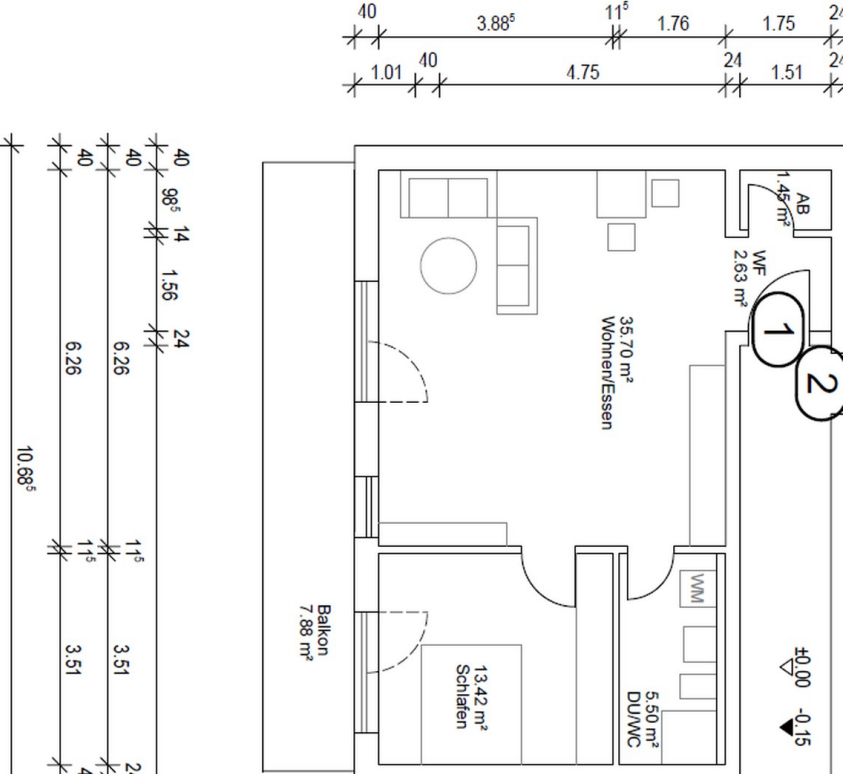


Kellerabteil



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss