

Exposé

Wohnung in Hemhofen

Wohn(T)raum hinter historischen Mauern - Charmante 4-Zimmer-Wohnung Schlossanlage Hemhofen



Objekt-Nr. OM-435047

Wohnung

Vermietung: **1.050 € + NK**

91334 Hemhofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1715	Mietsicherheit	2.000 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	150,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	90 €	Carports	1
Summe Nebenkosten	190 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 1. und 2. OG eines Zweifamilienhauses. Das Haus selbst ist Teil der Schlossanlage Hemhofen und diente vor Jahrhunderten vermutlich als Gärtnerei. Vor einigen Jahren wurde das historische Anwesen umfassend saniert. Dabei wurde viel Detailverliebtheit in den Erhalt des besonderen Altbau-Charakters investiert.

Schon die historische Sandsteinfassade lässt den besonderen Charme dieser Wohnung erahnen. Betreten wird die Wohnung über einen geräumigen Flur, der den Weg in die weiteren Räume ermöglicht.

Linker Hand befindet sich das Bad, rechts geht es in die Küche ab. Die Küche kann alternativ auch im Vorraum/Wintergarten montiert werden, wodurch ein zusätzliches Zimmer frei würde.

Das gemütliche und weitläufige Schlafzimmer oder Wohnzimmer rundet das Raumangebot der Wohnung. Es liegt am Ende des Flurs zur linken Hand, hier kann auch ein Kachelofen eingebaut werden.

Ein weiterer Raum, der derzeit als Schlafzimmer dient, kann beispielsweise auch als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden.

über eine Treppe geht es in das Dachgeschoss, in dem nochmals ein großer Raum und ein abgetrennter Raum, z.B. als Kinderzimmer, zur Verfügung steht. So könnte z.B. das Familienleben im ersten Stock stattfinden und der Elternbereich sich im oberen Bereich befinden.

Beheizt wird die gesamte Immobilie mittels Hackschnitzelanlage vom Landgut Schloß Hemhofen (Fernwärme), die Warmwassererwärmung erfolgt über Boiler. Zur Wohnung gehören ein, bzw. bei Bedarf zwei Stellplätze (hintereinander).

Ausstattung

Die Wohnung ist in gutem Zustand. Der Garten hat noch viel Potential, wir sind hier auf der Suche nach einem langfristigen Mietverhältnis, bei dem der Garten ordentlich gepflegt wird.

Das Haus hat einen eigenen, historischen Charme und ist sehr gemütlich, ideal, wenn man nach etwas individuellem sucht.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Die Deckenhöhe im Dachgeschoss ist etwas geringer als in anderen Wohnungen, für sehr große Menschen ist es daher potentiell weniger geeignet.

Das Dach wird voraussichtlich innerhalb diesen Jahres erneuert, die Dachflächenfenster werden dann durch Gauben ersetzt, was nochmal für etwas Raumgewinn sorgt. Diese Kosten werden nicht (!) auf den Mieter umgelegt.

Im Garten befindet sich eine gemauerte Garage, die für moderne Autos jedoch zu klein ist. Sie verfügt derzeit über kein Dach. Der Raum kann z.B. als Abstellfläche/Lagerung oder Hobbyraum genutzt werden. Es wäre wünschenswert, dass der Mieter dies nach eigenem Wunsch und auf eigene Kosten ausbaut.

Lage

Die zu vermietende Wohnung befindet sich an der Verbindungsstraße des Ortes Hemhofen und dem Ortsteil Zeckern. Die Gemeinde selbst verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Zahlreiche, auch über den täglichen Bedarf hinausgehende Einkaufsmöglichkeiten, so wie Arztpraxen und eine Vielzahl an Einrichtungen des öffentlichen Lebens sind vorhanden. Auch

die Verkehrsanbindung ist gesichert: Hemhofen ist Teil des Landkreises Erlangen-Höchstadt und befindet sich direkt an der Bundesstraße 470. Die größeren Städte Höchstadt a. d. Aisch und Forchheim sind damit in kürzester Zeit erreichbar. Auch die sehr gute Anbindung nach Erlangen und damit Nürnberg über Landstraßen oder die beiden nahegelegenen Autobahnanschlüsse der A3 „Erlangen West“ oder „Höchstadt-Ost“ haben Hemhofen zu einem sehr beliebten Wohnort werden lassen. Und wer einmal nicht mit dem Auto fahren möchte, nutzt den öffentlichen Nahverkehr: dank der gut ausgebauten Buslinie 205, die zwischen Höchstadt und Erlangen verläuft, hält an der nah fußläufig erreichbaren Bushaltestelle alle 20 Minuten ein Bus. In Hemhofen ist stadtnahes Wohnen kombiniert mit dem ländlichen Erholungswert möglich!

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wintergarten/Küche möglich

Exposé - Galerie



Küche oder Esszimmer



Schlafzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG



Flur



Duschbad mit WC

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Kamin möglich



Treppe zum 2. OG

Exposé - Galerie



2. OG Studio



2. OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

