

Exposé

Wohnung in Viereth

**Wunderschöne 2-Zi-Whg EBK auf ehemaligem Bauernhof
inmitten herrlicher Natur - nachhaltige Energie**



Objekt-Nr. OM-435199

Wohnung

Vermietung: **1.050 € + NK**

Ansprechpartner:
Johannes Hohner

96191 Viereth
Bayern
Deutschland

Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	110,00 m²	Zustand	Neuwertig
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	1. OG
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint Geschichte und Moderne auf besondere Weise: Ursprünglich in den 1960er-Jahren als Bauernhof erbaut, wurde das Anwesen 2022 mit viel Liebe zum Detail vollständig saniert und hochwertig renoviert. Heute verbindet es den einzigartigen Charme des ursprünglichen Gebäudes mit zeitgemäßem Wohnkomfort auf hohem Niveau.

Die attraktive Südseitenlage eröffnet einen freien Blick ins Grüne und sorgt für viele helle Stunden. Auf dem Südbalkon lässt sich die Sonne bis in den Abend genießen.

Zur Vermietung steht eine großzügige 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 110 m² Wohnfläche. Die Wohnung überzeugt durch ihren Charakter: eine wunderschöne Küche, ein separates Schlafzimmer, ein Badezimmer mit begehbare Dusche, sowie eine abgetrennte Speis-/ Abstellkammer sind vorhanden, während der restliche Wohnbereich offen und großzügig gestaltet ist.

Sichtbare Holzbalken und große Fensterflächen verleihen den Räumen zudem eine besondere Atmosphäre und sorgen für viel Tageslicht.

Ein Stellplatz mit Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge (11 kW bzw. 22 kW) steht ebenfalls zur Verfügung. Eine Hochraumgarage (H:4m) kann zusätzlich angemietet werden.

Bezug ist ab dem 01.06.2026 möglich.

Die Wohnung wird bevorzugt an Nichtraucher vermietet. Wir bitten um Verständnis, dass Haustiere leider nicht gestattet sind.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme mit ausgefüllter Selbstauskunft.

Ausstattung

- Hochwertige Holzfußböden (Eiche)
- Einzelregulierbare Fußbodenheizung in allen Räumen, betrieben über eine hocheffiziente Solewärmepumpe
- Tageslichtbadezimmer mit begehbare Dusche und Badewanne
- Süd-Balkon
- Praktische Speis-/ Abstellkammer
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Kellerabteil vorhanden
- Ein Stellplatz mit Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge (11 kW bzw. 22 kW) steht zur Verfügung.
- Eine Hochraumgarage (H:4m) kann zusätzlich angemietet werden
- Die Nebenkosten enthalten die Heiz-/ Stromkosten bei durchschnittlichem Verbrauch.

Energie und Nachhaltigkeit:

- Energieeffizienzklasse A
- Endenergiebedarf 40-50 kWh/(m² a)
- Stromversorgung über eine leistungsstarke Photovoltaikanlage (80 kWp)
- Wärmeversorgung durch eine moderne Geothermieanlage (Sole-Wärmepumpe)

Das Gebäude ist auf 0 Co2-Emmission (Strom, Heizung, Warmwasser) ertüchtigt, d.h. dass ausschließlich grüner Strom (80kWp Photovoltaikanlage) verbraucht und angeboten wird, sowie für den Wärmebedarf eine Geothermie Anlage (Solewärmepumpe) zur Verfügung steht.

Wichtiger Hinweis:

Voraussetzung für die Anmietung ist die Nutzung der vor Ort erzeugten Energie (Strom und Heizenergie).

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Liebe Bewerberinnen und Bewerber,

vielen Dank für Ihr Interesse an unserem Mietobjekt.

Die Angaben in dieser Anzeige sowie die beigefügten Illustrationen und Planunterlagen dienen dazu, Ihnen einen ersten Eindruck der Wohnung zu vermitteln. Trotz sorgfältiger Zusammenstellung können wir keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen.

Das Objekt wird derzeit zur Vermietung angeboten und kann nach Vereinbarung besichtigt werden. Maßgeblich für eine Anmietung sind ausschließlich die im Mietvertrag festgehaltenen Vereinbarungen. Gerne präsentieren wir Ihnen die Wohnung im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins und beantworten dabei selbstverständlich Ihre Fragen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme mit ausgefüllter Selbstauskunft.

Bitte beachten Sie außerdem, dass sämtliche Fotos und Texte dieses Exposés Privateigentum sind und nicht kopiert oder vervielfältigt werden dürfen.

Die Wohnung wird bevorzugt an Nichtraucher vermietet. Wir bitten um Verständnis, dass Haustiere leider nicht gestattet sind.

Folgende Bewerbungsunterlagen werden für diese Immobilie benötigt:

- Selbstauskunft,
- SCHUFA-bonitätscheck,
- 3 Monate Einkommensnachweis,
- Identitätsnachweis

Kaution:

3 Monats-Kaltmieten

Lage

Schöne Ortsrandlage, absolut verkehrsberuhigt, inmitten idyllischer Natur mit Blick über die Felder, die Wohn-Immobilie befindet sich auf einem ca. 7.000m² großen Grundstück, Infrastruktur auf Komfortniveau, großzügig angelegte Grünflächen die zum Entspannen und Genießen einladen, Grillplatz für die Bewohner, Fahrradgarage, etc.

Im Kerndorf von Viereth, nach ca. 15 Gehminuten sind eine Metzgerei und Bäckerei, weitere Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Industriegebiet Trosdorf, ca. 5km entfernt, erreichbar. Viereth-Trunstadt ist eine idyllische Gemeinde mit rund 3.600 Einwohnern, bietet eine Schule und einen Kindergarten direkt vor Ort und liegt nur etwa 10 km von Bamberg entfernt – ideal für naturnahes Wohnen mit guter Anbindung.

Exposé - Galerie



Küche



Bad



Dusche

Exposé - Galerie



Hofansicht Süd



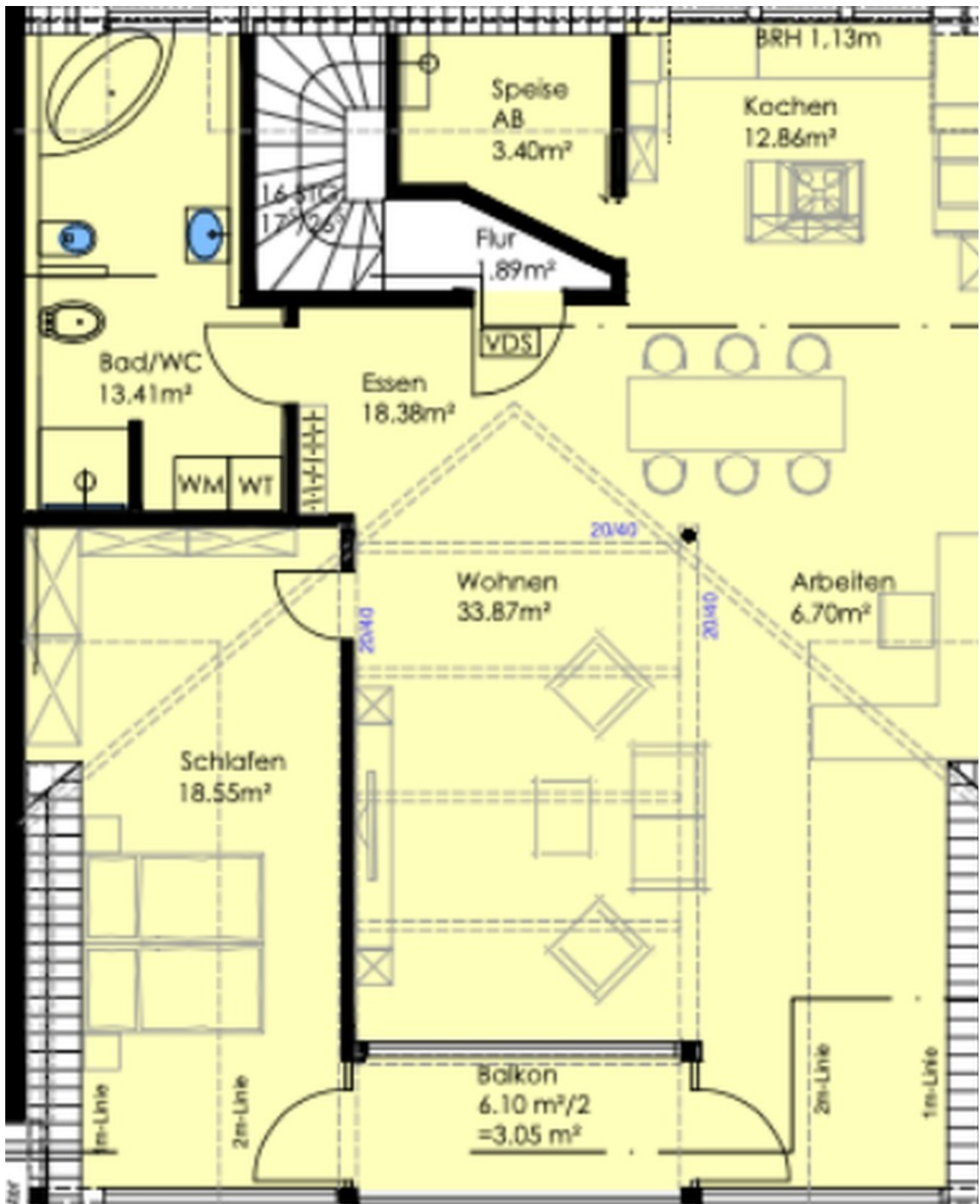
Hofansicht Ost

Exposé - Galerie



Hofansicht Süd/ West

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Selbstauskunft

Freiwillige Mieter-Selbstauskunft

zu senden an den Vermieter (Name/Adresse): _____		
Bewerbung auf Mietobjekt in (Adresse): _____		
	<u>Mietinteressent</u>	<u>Ehegatte/Mitmieter</u>
Vorname, Name		
Geb. Datum		
Staatsangehörigkeit		
Familienstand		
Anschrift		
Tel. priv.		
Tel. mobil		
Email		
derzeit ausgeübte Tätigkeit		
Arbeitgeber (Anschrift, Tel.)		
beschäftigt seit		
Gesamtnettoeinkommen		
Wir würden mit insgesamt _____ (Anzahl) Personen einziehen. Davon sind Kinder im Alter von: _____		
Ist Tierhaltung beabsichtigt? ja ☐ nein ☐ Wenn ja, bitte den Umfang angeben: _____		
Ist einer der Mietinteressenten Raucher? ja ☐ nein ☐		
Besteht eine Haftpflichtversicherung, die Schäden an Mietwohnungen beinhaltet? ja ☐ nein ☐ Falls keine Haftpflichtversicherung, wären Sie bereit, eine abzuschließen? ja ☐ nein ☐		
Name, Anschrift, Tel. des derzeitigen bzw. des letzten Vermieters: _____		
Gründe für den Wohnungswechsel: _____		
Das derzeitige/letzte Mietverhältnis wurde gekündigt seitens des Mieters ☐ des Vermieters ☐ ist ungekündigt ☐ Es gibt/gab einen Rechtsstreit mit dem derzeitigen/letzten Vermieter ja ☐ nein ☐ Es bestehen Mietrückstände beim derzeitigen/letzten Vermieter ja ☐ nein ☐ Ich/Wir gestatte(n) telefonische Referenzfragen beim derzeitigen/letzten Vermieter ja ☐ nein ☐		
Ich/Wir erhalte(n) einen monatlichen Mietzuschuss in Höhe von _____ Euro		
Gewünschter Mietbeginn: frühestens _____ spätestens _____		
Bestehen oder bestanden in den letzten 5 Jahren Mahnverfahren oder Zahlungsklagen, Zwangsvollstreckungen, Verfahren zur Abgabe der eidesstattlichen Versicherung, Konkurs-, Vergleichs- oder Insolvenzverfahren? ja ☐ nein ☐ wenn ja, welche: _____		
Der Mietinteressent könnte einen Bürgen für die Erfüllung des Mietvertrages benennen? ja ☐ nein ☐ wenn ja: Name, Anschrift, Tel. _____		
Ich/Wir erkläre(n), dass die vorstehenden Angaben vollständig und wahrheitsgemäß sind. Falsche Angaben können zu einer fristlosen Kündigung bzw. zur sofortigen Aufhebung führen können, sofern ein Mietvertrag geschlossen wird.		
_____ Ort, Datum	_____ Unterschrift Mietinteressent	_____ Unterschrift Ehegatte/Mitmieter