

Exposé

Erdgeschosswohnung in Ammerndorf

**Kernsaniert 2025 | 4 Zi. EG | Echtholzparkett | FBH |
Regendusche | 2 WCs | frei ab Juni**



Objekt-Nr. **OM-446783**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.125 € + NK**

Ansprechpartner:
E.S.

90614 Ammerndorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1920	Mietsicherheit	3.375 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	92,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	180 €	Badezimmer	1
Heizkosten	120 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Erdgeschosswohnung wurde 2025 vollständig kernsaniert – von der Elektrik bis zum Fußboden, von der Dämmung bis zum Kalkputz. Das Ergebnis ist eine Wohnung in neuwertiger Qualität mit durchdachter Ausstattung auf 92 m².

Der großzügige Wohn-/Küchenbereich überzeugt durch hochwertigen Eiche-Echtholzparkett und einen fließenden Übergang zum gefliesten Küchenbereich. Alle Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet – kein Heizkörper stört die Raumgestaltung.

Das Tageslichtbad bietet eine ebenerdige Regendusche mit eingebautem Wandnischenfach sowie einen schwarzen Designheizkörper. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC – ideal für Familien oder Paare mit Homeoffice-Bedarf.

Ab dem 1. Juni 2026 steht diese besondere Wohnung für ihren Bezug bereit.

Ausstattung

- Vollständige Kernsaniierung 2025 (Elektrik, FBH, Dämmung Kellerdecke, Kalkputz, Parkett, Fliesen)
- Eiche-Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Großformatige Fliesen in Küche, Bad, Gäste-WC und Flur
- Fußbodenheizung in allen Räumen inkl. Thermostat pro Zimmer
- Ebenerdige Regendusche mit Deckenbrause und Handbrause
- Separates Gäste-WC mit Wandhänge-WC und Handwaschbecken
- Schwarzer Badheizkörper (Design)
- Neue Innentüren, hochwertige schwarze Eingangstür mit Glasausschnitt
- Kalkputz (atmungsaktiv, feuchtigkeitsregulierend)
- Elektrovorbereitung für Kücheninsel
- Zwei separate Zugänge (Haupteingang + Nebeneingang)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Besichtigungen sind nach vorheriger Absprache möglich. Bitte kontaktieren Sie uns bevorzugt per Kontaktformular oder per Mail: [bus.immobilien\[at\]gmail.com](mailto:bus.immobilien[at]gmail.com). Hierzu unbedingt Ihre Telefonnummer mit angeben. Wir melden uns zeitnah zurück.

Zur Anmietung werden benötigt: Selbstauskunft, Schufa-Auskunft sowie die letzten drei Gehaltsnachweise.

Lage

Ammerndorf liegt im Landkreis Fürth und bietet eine gute Anbindung an die Region. In unmittelbarer Umgebung des Objekts verkehren die Buslinien 112, 113 und 114 (Mit Anbindung zur S-Bahn).

Direkt im Ort: Supermarkt, Arzt, Apotheke, Kindergärten, Restaurants und ein Eiscafé. Schulen, weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie Sport- und Freizeitangebote sind im näheren Umkreis vorhanden. Straßenparkplätze sind in unmittelbarer Nähe des Objekts verfügbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

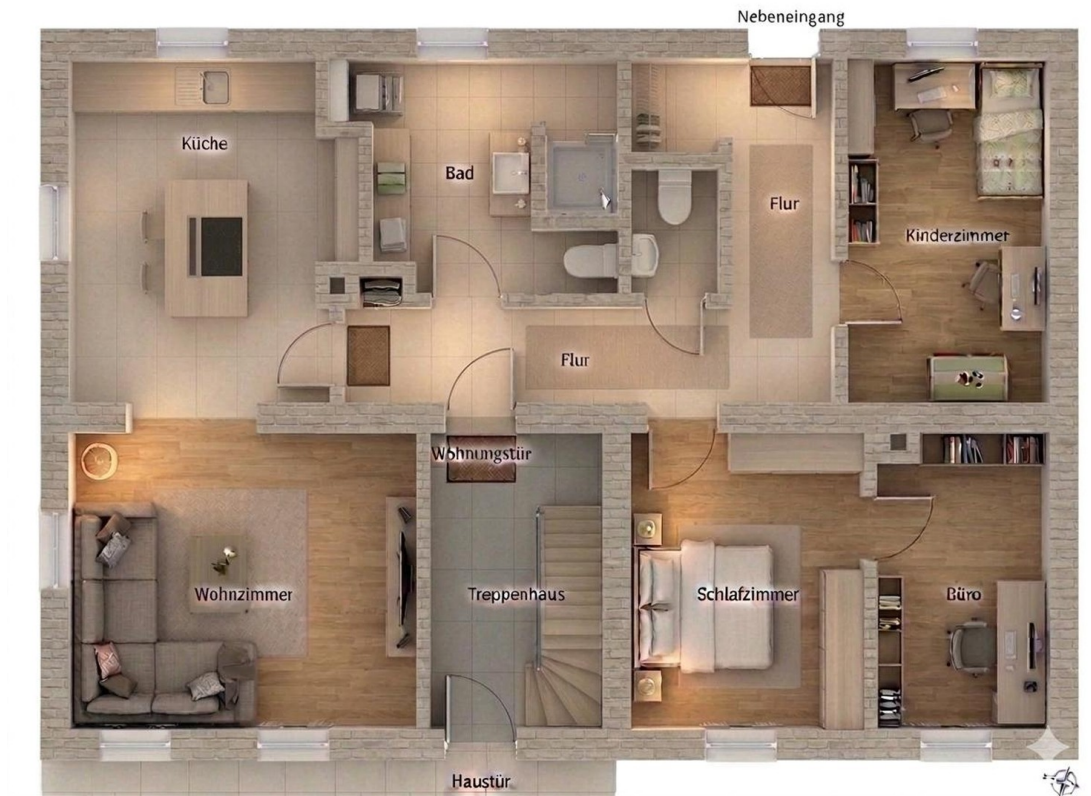
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	246,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Grundriss



Küche Essbereich

Exposé - Galerie



Küche Essbereich



Ebenerdige Regendusche

Exposé - Galerie



Bad



Gäste WC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Kinderzimmer



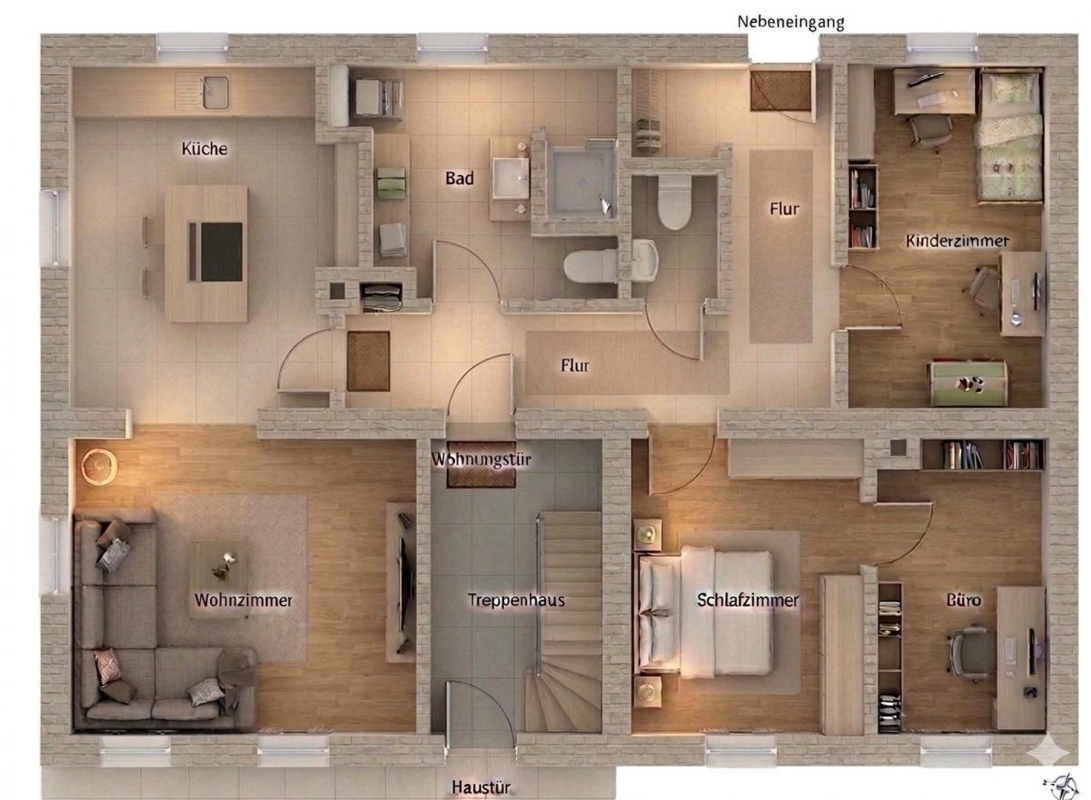
Eingangsbereich Garderobe

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Grundrisse



Grundriss