

# Exposé

## Wohnung in Merkendorf

### Zuhause mit Geschichte: 1.OG 4 Zimmerwohnung für Familie oder Wohngemeinschaft



Objekt-Nr. OM-446824

### Wohnung

Vermietung: **650 € + NK**

Ansprechpartner:  
Joachim Weiß

Adlerstraße 10  
91732 Merkendorf  
Bayern  
Deutschland

|               |                      |                   |                |
|---------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr       | 1900                 | Summe Nebenkosten | 810 €          |
| Etagen        | 2                    | Übernahme         | sofort         |
| Zimmer        | 4,00                 | Zustand           | keine Angaben  |
| Wohnfläche    | 67,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer      | 3              |
| Energieträger | Gas                  | Badezimmer        | 1              |
| Nebenkosten   | 50 €                 | Etage             | 1. OG          |
| Heizkosten    | 110 €                | Heizung           | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in einem Zuhause mit Geschichte:

Diese Wohnung befindet sich in einem historischen Landanwesen aus dem Jahr 1900, das 2022 umfassend renoviert wurde, ohne seinen Charme und Charakter zu verlieren. Bei der Sanierung wurde bewusst auf ökologische und traditionelle Materialien geachtet – so wurde die Fassade hochwertig mit Kalkputz veredelt, was nicht nur für eine authentische Optik sorgt, sondern auch ein hervorragendes Raumklima garantiert. Eine Besonderheit ist die markante Adlerfigur im Giebel, die mit ihren ausgebreiteten Schwingen über das Anwesen wacht.

Im 1. Obergeschoss verteilen sich auf einer Wohnfläche von 67 m<sup>2</sup> insgesamt vier Zimmer, die eine flexible Nutzung als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer ermöglichen. Eine moderne Einbauküche wird den neuen Bewohnern zur Verfügung gestellt.

## Ausstattung

Die Wohnung ist für Familien oder Wohngemeinschaften geeignet.

Das historische Gebäude ist mit atmungsaktiven Kalkputz verputzt, um ein angenehmes Raumklima zu schaffen.

Eine Einbauküche wird mit zur Verfügung gestellt.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche

## Sonstiges

Haustiere sind willkommen.

## Lage

Merkendorf ist eine Stadt im Landkreis Ansbach in Mittelfranken.

Die Altstadt stammt aus dem Spätmittelalter.

Innerhalb des Stadtgebietes von Merkendorf liegt das Naturschutzgebiet Heglauer Wasen. Es ist Teil des gemeindeübergreifenden Naturschutzgebietes Wiesmet, das sich von Ornbau über Hirschlach/Heglau bis zur Vogelinsel bei Muhr am See erstreckt.

Merkendorf hat einen eigenen Bahnhof und die Städte Ansbach oder Gunzenhausen können über die B13 leicht erreicht werden.

Über die A6, die in ca. 10 Min erreicht werden kann, sind Stuttgart, Nürnberg, etc. leicht zu erreichen.

Merkendorf bieten alles für das tägliche Leben notwendigen Geschäfte und Schulen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie

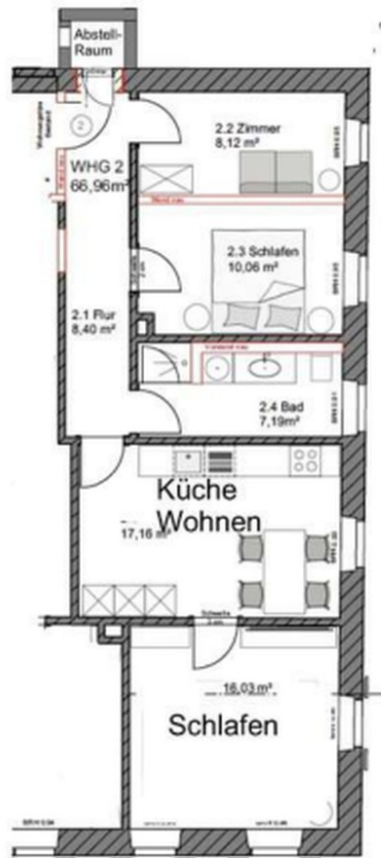


Fassade



Grundriss 3D

# Exposé - Galerie



Grundriss