

Exposé

Maisonette in Allersberg

**Außergewöhnliche 4-Zimmer-Maisonettewohnung am
Marktplatz *Erstbezug nach Komplettsanierung***



Objekt-Nr. OM-446830

Maisonette

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:
Philipp Distel

Marktplatz 6
90584 Allersberg
Bayern
Deutschland

Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	163,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	300 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	2.500 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.06.2026		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein wahrer Traum für Individualisten und Altbauliebhaber

Ideale Eignung für platzliebende Paare mit Homeoffice oder Familien mit 1 Kind.

Der Einzugstermin wäre nach Vereinbarung. Voraussichtlich wird die Sanierung der Wohnung zum 31.03.2026 abgeschlossen. Ein Bezug wäre dann also ab 01.04.2026 möglich.

Traumhafte 4-Zimmer-Maisoentwohnung mit Liebe zum Detail, verlegtem Echtholzparkettboden und zwei Badezimmern.

2025/2026 wurde die Wohnung aufwändig saniert.

Die toll-geschnittene Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und Spitzboden eines denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus direkt am Allersberger Marktplatz. Dieses Objekt ist definitiv nichts von der Stange und zählt zu den älteren Häusern Allersbergs.

Großzügige 163 qm Wohnfläche verteilen sich auf 4 Zimmer, 2 Bäder und die Küche.

Ein Balkon ist leider nicht vorhanden.

Die Wohnung kann nach Wunsch gerne noch mit einer neuen Einbauküche inkl. E-Geräten ausgestattet werden. Die Kaltmiete würde sich dann mit EBK auf 1.400,00 € anstatt 1.250,00 € belaufen.

Im Zuge der Renovierung, bzw. Komplettsanierung wurden nur die besten Materialien verwendet. Eine wahre Wohlfühlatmosphäre strahlt diese Wohnung aus!

- + komplette Erneuerung der Elektrik
- + neuer Parkettboden wurde verlegt
- + Aufwändige Sanierung der Wände - keine Tapeten!
- + neue Dachflächenfenster mit elektrischen Rollos
- + neue Dachdämmung
- + 2 neue Badezimmer (auf jeder Etage befindet sich jeweils 1 Bad)
- + Bad im DG mit Fenster, WC, WM-Anschluss, LED-Spiegel und WHIRLPOOLWANNE
- + Bad im Spitzboden mit Fenster, WC, bodengleiche Dusche und Sternenhimmel
- + neue Innentüren
- + Restauration des rustikalen Fachwerks/Holzbalken aus dem Baujahr
- + indirekte Beleuchtungen
- + teilweise integrierte Strahler

Ein Keller ist leider nicht vorhanden.

Heizung:

Beheizt wird die Wohnung mittels Gas. Eine neue Gas-Zentralheizung wurde erst vor ein paar Jahren installiert.

Strom muss vom Mieter selbst angemeldet und mit dem Energieversorger direkt abgerechnet werden.

PKW:

Zu der Wohnung kann ein PKW-Stellplatz vor der Hauseingangstür für monatlich 30€ mitangemietet werden. Die ist aber kein Muss.

Mindestmietdauer: 2,5 Jahre, gerne auch länger.

Ein langfristiges Mietverhältnis wird gewünscht - keine Zwischenlösung!

Augen sagen mehr als Worte! Dieses Schmuckstück wird Sie begeistern!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ausstattung

Raumaufteilung

Dachgeschoss:

- + Diele
- + Schlafzimmer oder Kind/Büro
- + Wohnen und Essen
- + Küche - Auf Wunsch inklusive Einbauküche
- + Badezimmer mit luxuriöser Whirlpoolwanne, Waschtisch, WC und Waschmaschine

Spitzboden:

- + Schlafzimmer oder Kinderzimmer
- + Büro oder Ankleide (1 Zimmer ist offen / ohne Wand vom Treppenhaus aus zu erreichen)
- + Badezimmer: mit Waschtisch, WC, bodengleicher Dusche mit Ablaufrinne und Regenbrause. Highlight: Belichtungssystem - stimmungsvolle indirekte LED-Beleuchtung (Farbwechsel möglich), sowie LED-Sternenhimmel
- + PKW-Stellplatz (auf Wunsch)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Lage

Absolut ZENTRAL ist dieses Objekt gelegen!!!

Der Allersberger Marktplatz bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

- + Apotheke, Banken, Restaurants, Metzgerei, Supermärkte, Ärzte u.v.m fußläufig erreichbar
- + Busanbindung
- + Entfernung nach Neumarkt: 20km
- + Entfernung nach Nürnberg-Zentrum: 30km
- + Entfernung Autobahnauffahrt A9: 1km
- + Entfernung Rothsee: 5km
- + Kindergärten und Schulen vor Ort
- + zahlreiche Freizeitgestaltungsmöglichkeiten: diverse Vereine vor Ort, traumhaftes Wanderwegnetz, Triathlonregion Rothsee

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



DG - Wohnen und Essen



DG - Wohnen und Essen

Exposé - Galerie



DG - Wohnen und Essen



DG - Küche

Exposé - Galerie



DG - Küche



DG - Schlafzimmer

Exposé - Galerie



DG - Schlafzimmer



DG - Schlafzimmer



DG - Badezimmer

Exposé - Galerie



DG - Badezimmer



DG - Whirlpoolbadewanne

Exposé - Galerie



DG - Treppe in den Spitzboden



Spitzboden - Offenes Zimmer

Exposé - Galerie



Spitzboden - Offenes Zimmer



Spitzboden - Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Spitzboden - Schlafzimmer



Spitzboden - Badezimmer

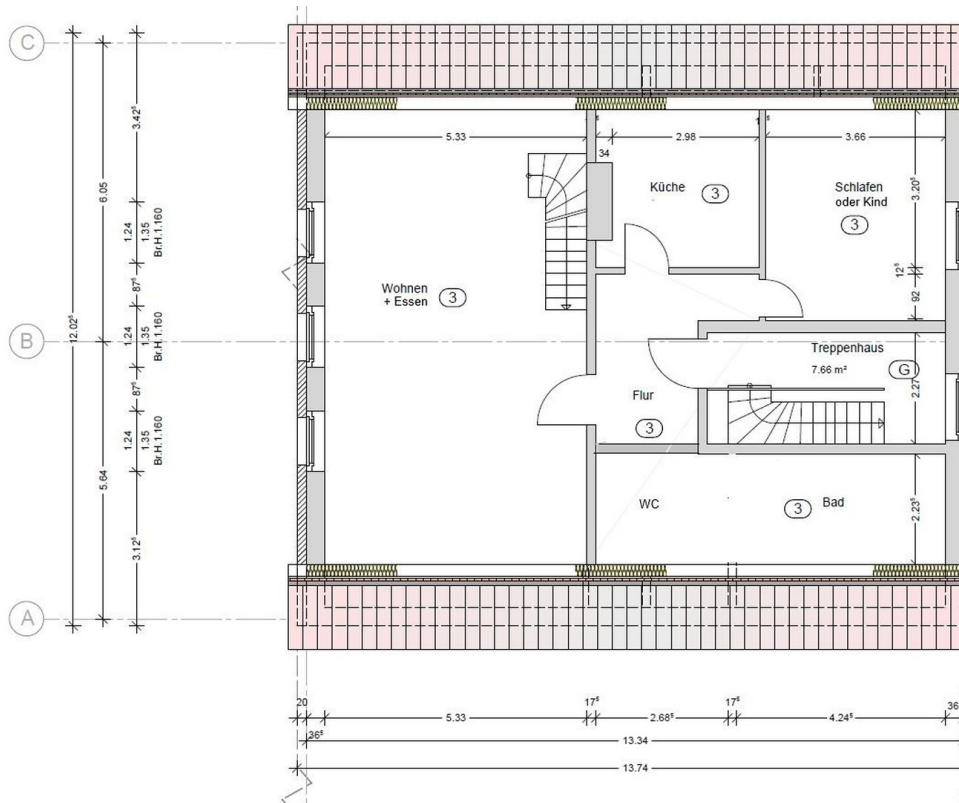
Exposé - Galerie



Spitzboden - Badezimmer

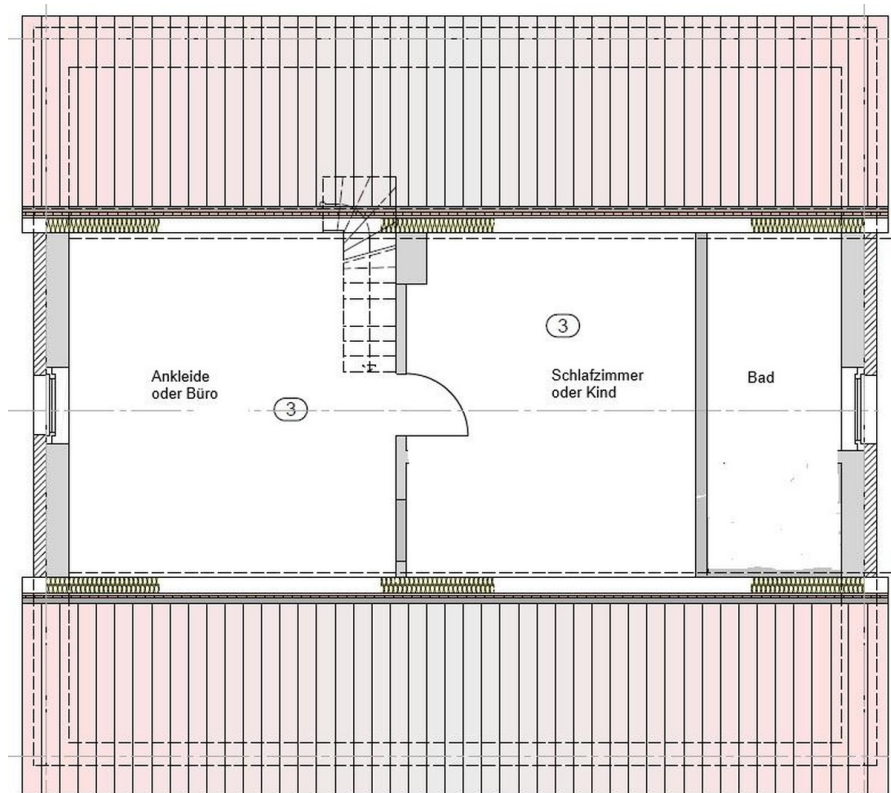


Spitzboden - Badezimmer



DG - Grundriss

Exposé - Galerie



Spitzboden - Grundriss