

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Sulzbach

### Traumhafte 3-Zi Whg in fantastischer Lage ( Neubaustandart )



Objekt-Nr. **OM-447882**

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **980 € + NK**

Ansprechpartner:  
Bauer

Spessartstraße 82  
63834 Sulzbach  
Bayern  
Deutschland

Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	240 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.940 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle kernsanierte 3- Zimmer Wohnung mit 80m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet ein angenehmes Wohnambiente in Sulzbach am Main. Die Wohnung verfügt über einen separaten Außenbereich der zum entspannen einlädt. Ein separates Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung wird zur Zeit komplett saniert und ist voraussichtlich ab dem 15.Mai 2026 verfügbar. Die Innenausstattung wird als Neubaustandart beschrieben.

## Ausstattung

Hochwertiger Vinylboden in Holzoptik ( hell), Tgl. Bad mit bodentiefer Dusche, moderne weiße Innentüren ( matt weiß ), gut lichtdurchflutete Zimmer, elektrische Rollläden, Internetzugang möglich.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung wird an max 3 Personen vermietet. Vermietung nur an Personen mit festem Einkommen ( keine Probezeit ), kein Jobcenter, Haustiere nach Absprache.

Besichtigungen können nach vorheriger Absprache vereinbart werden.

Mitzubringen sind, eine ausgefüllte Selbstauskunft, 3 Gehaltsabrechnungen, eine aktuelle Schufa Auskunft sowie eine Vorvermieterbescheinigung.

Ein aktueller Energieausweis liegt vor.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Lage

Sulzbach am Main ist eine charmante Stadt mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und öffentliche Einrichtungen sind gut erreichbar. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben, was Ausflüge in die Umgebung oder Fahrten in nahegelegene Städte erleichtert. Die Lage bietet eine gute Balance zwischen naturnaher Erholung und städtischer Anbindung.

### **Infrastruktur:**

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