

Exposé

Erdgeschosswohnung in Forchheim - Kersbach **Sanierte 2-Zimmer Wohnung in ruhiger Lage**



Objekt-Nr. OM-449681

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **650 € + NK**

91301 Forchheim - Kersbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	47,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	80 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	1.950 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erstbezug nach Sanierung – 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Kersbach

Umfassend sanierte 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 47 m² Wohnfläche. Der durchdachte Grundriss bietet einen hellen Wohn- und Essbereich, ein separates Schlafzimmer, eine vollausgestattete Einbauküche sowie ein Retro-Bad. Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung.

Hochwertige Böden und eine elektrische Fußbodenheizung sorgen für eine behagliche Atmosphäre. Ein Stellplatz ist vorhanden, Fahrräder können im Keller untergebracht werden.

Die Wohnung eignet sich besonders für Singles, Paare oder Berufspendler, die eine kompakte, frisch sanierte Wohnung in ruhiger Lage mit direkter S-Bahn-Anbindung (S1) nach Nürnberg und Bamberg suchen.

Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend saniert und wird als Erstbezug nach Sanierung angeboten.

Böden:

Hochwertige Vinylböden in allen Wohnräumen, gefliestes Badezimmer.

Heizung:

Elektrische Fußbodenheizung. Die Heizkosten sind vom Mieter zu tragen und werden direkt über die Stromkosten abgerechnet.

Küche:

Eine Einbauküche ist vorhanden und muss für 20 €/Monat mit gemietet werden. Ein Kühlschrank ist nicht Bestandteil der Ausstattung.

Wohn- und Essbereich:

Großzügiger, lichtdurchfluteter Raum.

Schlafzimmer:

Ruhig gelegen, mit ausreichend Stellfläche für Bett und Kleiderschrank.

Badezimmer:

Voll gefliest, mit Badewanne inklusive Duschbrause, Waschbecken, WC und Stellplatz für eine Waschmaschine.

Stellplatz:

1 Freiplatz direkt am Objekt.

Energieausweis:

Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 78,6 kWh/(m²a), Baujahr 1983, Befeuerung Elektro.

Mietvertrag:

Es handelt sich um einen Indexmietvertrag mit jährlicher Anpassung auf Grundlage der Inflation. Zudem besteht für die Dauer von zwei Jahren ein beidseitiger Kündigungsausschluss.

Die Wohnung wird unmöbliert vermietet.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller

Lage

Kersbach ist ein beliebter Ortsteil von Forchheim am Rand der Fränkischen Schweiz und verbindet ländliche Ruhe mit guter Infrastruktur. Die Wohnung liegt in einer gewachsenen, ruhigen Wohngegend – ideal für alle, die Erholung im Grünen suchen, ohne auf eine gute Anbindung zu verzichten.

Nahversorgung direkt vor Ort:

- NORMA und REWE in der Bahnhofstraße – fußläufig erreichbar
- Hausarztpraxis direkt in Kersbach
- Mehrere Apotheken im Stadtgebiet Forchheim (ca. 3 km)

Bildung und Betreuung:

- Städtischer Kindergarten Kersbach – wenige Gehminuten entfernt
- Grundschule Kersbach mit offenem Ganztag – direkt im Ort
- Weiterführende Schulen (Mittelschule, Realschule, zwei Gymnasien) in Forchheim innerhalb von 5 km

Verkehrsanbindung:

- S-Bahn S1 am Bahnhof Kersbach – direkte Verbindung nach Nürnberg und Bamberg
- Buslinien 260 und 216 mit regelmäßiger Taktung nach Forchheim
- Die A73 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar

Die Umgebung bietet zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten: Wanderwege in die Fränkische Schweiz, das Regnitztal zum Radfahren und Spaziergehen sowie die historische Altstadt von Forchheim mit Gastronomie, Kultur und Einkaufsmöglichkeiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	78,60 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Hausansicht + Stellplatz

Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer Möblierungsvorschl.

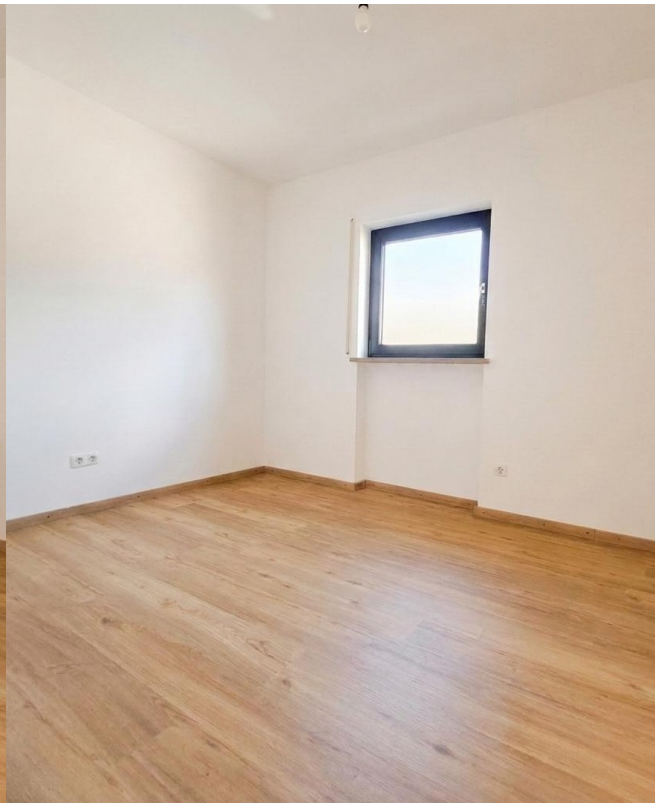
Exposé - Galerie



Wohnzimmer unmöbliert



Schlafzimmer Möblierungsvorsch.



Schlafzimmer unmöbliert

Exposé - Galerie

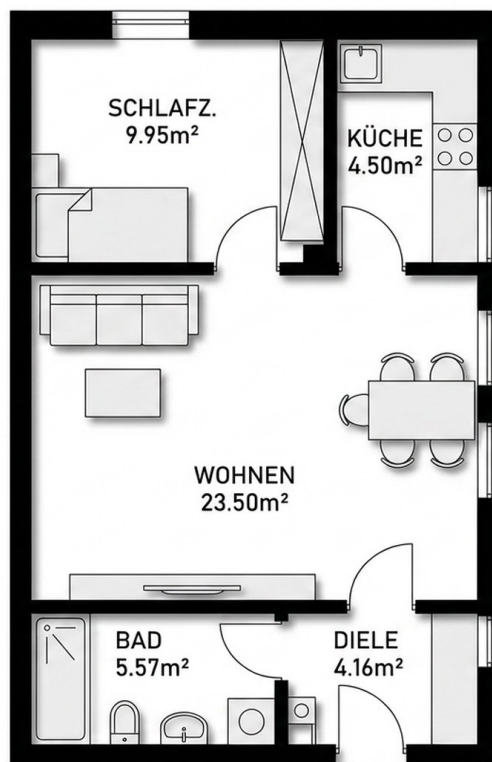


Küche



Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss