

# Exposé

## Wohnung in Schlüsselfeld

### Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit gehobener Innenausstattung



Objekt-Nr. OM-451536

#### Wohnung

Vermietung: **920 € + NK**

Veit-Dennert-Straße 10  
96132 Schlüsselfeld  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1990	Mietsicherheit	2.700 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	113,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	2
Nebenkosten	160 €	Etage	1. OG
Heizkosten	110 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	270 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die stilvolle 3-Zimmer-Whg liegt im 1.OG des denkmal-geschützten ehem. Bahnhofsgebäudes in Schlüsselfeld. Das in 2021 komplett renovierte Haus beinhaltet 3 Wohnungen. Die Wohnung im 1. OG hat einen separaten Eingang und wird über das Treppenhaus erreicht. In der OG Wohnung ist der große Wohn- und Essraum mit hochwertigem Eichenparkett ausgelegt, die Räume Schlafen und Kind sind mit Eichenlaminat ausgelegt. Alle Zimmertüren sind als Kassetentüren, teils mit Glaseinsatz, ausgestattet. Die weiteren Räume Küche, Bad, WC, Abstellraum und Flur sind gefliest. Die Küche besitzt eine moderne EBK und bietet viel Platz für das Hobby Kochen. Hier ist zusätzlich der Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner vorgesehen. Das hochwertige Bad ist mit großer Dusche, Toilette mit Bidet und Einbauschränken ausgestattet. Für Gäste gibt es ein separates WC. Im kleinen Abstellraum ist Platz für z.B. den Eisschrank und hier ist die Internet Zentrale untergebracht. Die Wohnung hat eine hochwertige elektronisch geregelte Lüftungsanlage, die WC's werden umweltfreundlich mit Regenwasser aus der Zisterne betrieben und alle Außenwände sind klimafreundlich gedämmt. Beheizt wird die Wohnung über geregelte Heizkörper von einer Pellet Zentralheizung, im Bad ist Fußbodenheizung verlegt. Im Keller gibt es ferner einen kleinen abschließbaren Kellerraum. Das(die) Fahrzeug(e) können auf einem zum Haus gehörigen Platz geparkt werden. Ein Stellplatz ist inclusive.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Schlüsselfeld liegt im 3-Franken-Eck und somit gewissermaßen im Herzen von Franken. Die Stadt hat eine eigene Autobahnabfahrt von der A3. Diese ist ca. 2 km entfernt. Das Haus liegt am Rand des Stadtkerns, außerhalb der Stadtmauer. Der Marktplatz ist zu Fuß in ca. 5 Min. erreichbar, um den die lokalen Geschäfte angesiedelt sind. Hier gibt es Bäckerei, Metzgerei, Restaurants, Supermarkt und weitere Geschäfts.

Hinter dem Haus liegt die Nebenbahnstrecke zum Bhf, es findet gelegentlich Güterverkehr zu einer Schlüsselfelder Firma statt. Der Personenverkehr wurde 1977 eingestellt. Eine öffentliche Bushaltestelle ist knapp 100 m vom Haus entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	147,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Küche mit EBK und E-Geräten

# Exposé - Galerie



Küche mit EBK und E-Geräten



Küche mit EBK und E-Geräten



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer bzw Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer bzw Arbeitszimmer

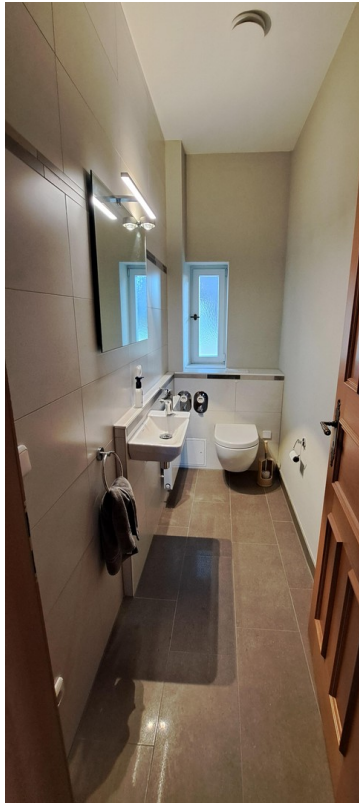


Bad mit Dusche



Bad mit Dusche

# Exposé - Galerie



Gäste-WC

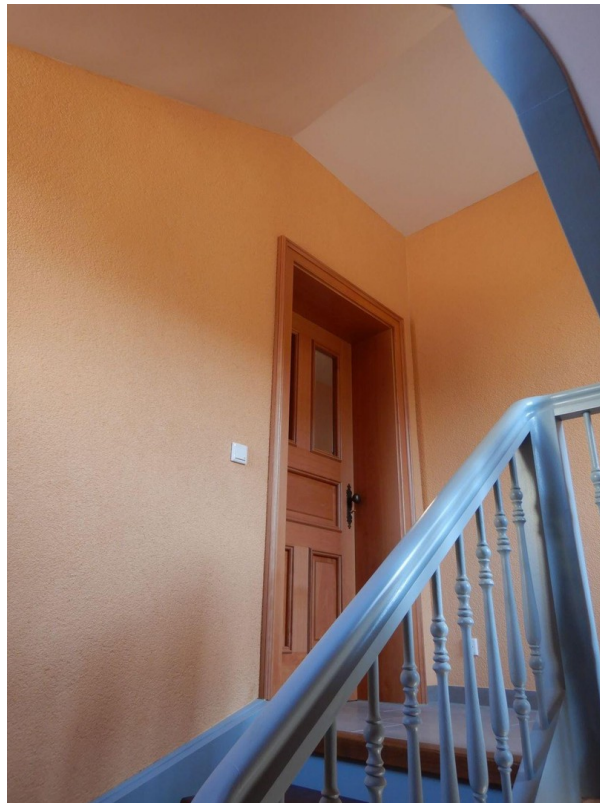


Abstellraum

# Exposé - Galerie

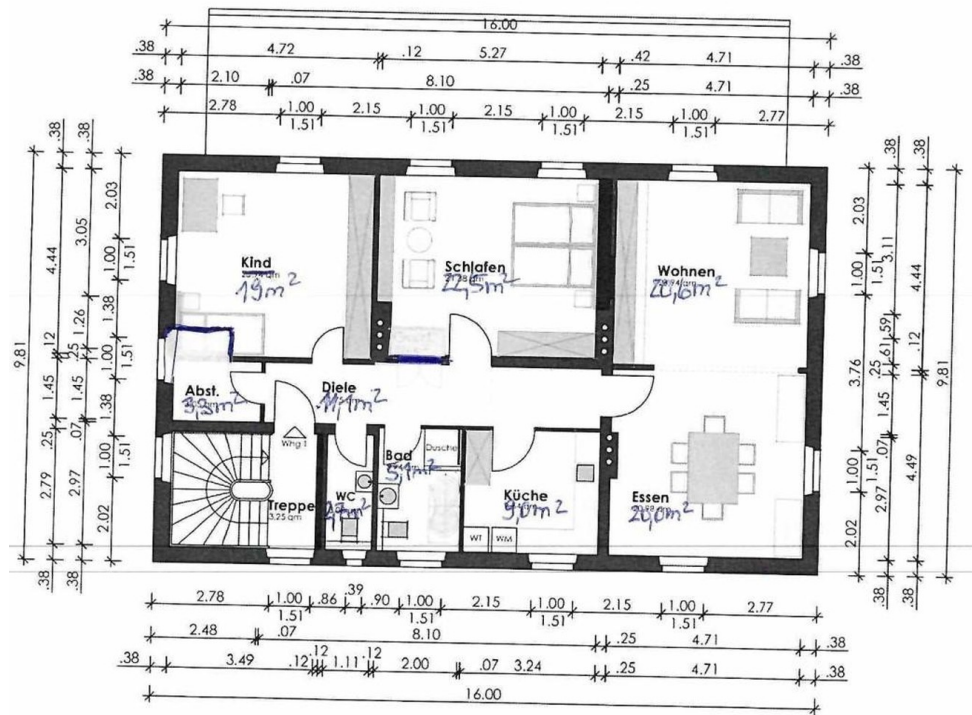


Flur



Eingangstür zur Wohng.

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss