

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hirschaid

Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Kaminofen & Stellplätzen in ruhiger zentraler Lage von Hirschaid



Objekt-Nr. OM-453660

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.036 € + NK**

Ansprechpartner:
Robert Reichenbeger

Marienstraße 11
96114 Hirschaid
Bayern
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	116,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	2.200 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 116 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten 3-Familienhauses aus dem Jahr 2000. Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und ein angenehmes Wohnambiente. Herzstück ist das helle Wohnzimmer mit Kaminofen, der besonders in den kälteren Monaten für eine gemütliche Atmosphäre sorgt.

Neben drei weiteren gut geschnittenen Zimmern bietet die Wohnung ein Badezimmer sowie ein separates WC. Die vorhandene Einbauküche kann nach Absprache übernommen werden. Ein Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein. Zusätzlich stehen ein Kellerraum sowie zwei Außenstellplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung.

Ausstattung

Die Wohnung ist gepflegt und gut ausgestattet. Im Studio sorgt eine Klimaanlage auch an warmen Tagen für ein angenehmes Raumklima. Der Kaminofen im Wohnzimmer schafft eine behagliche Wohnatmosphäre.

Weitere Ausstattungsmerkmale sind:

- Einbauküche (Übernahme möglich)
- Balkon
- separates WC
- Einbauschränk im Studio
- Kellerraum
- zwei Außenstellplätze (je 30 € monatlich)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich ideal Paare mit Platzbedarf, die ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur verbinden möchten. Die Warmmiete beträgt 1.236 € pro Monat, die Kaution entspricht zwei Monatsmieten. Heizkosten sind bereits in den Nebenkosten enthalten.

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage in Hirschaid. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sind bequem erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die gute Anbindung: Der Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Bamberg und Nürnberg. Auch die Autobahn A73 ist in kurzer Zeit erreichbar, was die Lage besonders für Pendler attraktiv macht. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Studio

Exposé - Galerie



Wohnraum



Balkon

Exposé - Galerie



Bad



Wohnraum

Exposé - Galerie



Wohnraum



Eingang