

# Exposé

## Souterrainwohnung in Roth

**Frisch renovierte offene 2 Zimmer Wohnung, möbliert,  
mit Einbauküche, Terrasse und Kfz-Stellplatz**



Objekt-Nr. **OM-459074**

**Souterrainwohnung**

Vermietung: **650 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alexander Wolf

91154 Roth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahmedatum	15.06.2026
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	54,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.300 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und vollständig möblierte, offen gestaltete 2-Zimmer-Wohnung eignet sich ideal für berufstätige Einzelpersonen, Paare, Pendler oder Angehörige der nahegelegenen Otto-Lilienthal-Kaserne. Die Wohnung befindet sich im Souterrain einer hochwertigen Wohnanlage aus dem Baujahr 1991 und präsentiert sich in sehr gutem Zustand. Dank der kompletten Möblierung ist ein sofortiger Einzug ohne zusätzlichen Aufwand möglich. Aufgrund der Souterrain-Lage besteht im Sommer und an warmen Tagen der große Vorteil, dass es in der Wohnung relativ kühl bleibt.

Mietkonditionen

Kaltmiete: 650 € / Monat (inkl. großer Kfz-Stellplatz)

Nebenkosten: 200 € / Monat (inkl. Strom, Heizung, Warmwasser)

Warmmiete gesamt: 850 € / Monat

Kaution: 2 Kaltmieten

Besichtigungstermine finden einzeln und nach Absprache statt.

## Ausstattung

Ausstattung:

- komplette Möblierung (u.a. großes hochwertiges Bett, großer Kleiderschrank, hochwertiges Ledersofa, Fernseher, Badmöbel)
- neuwertige moderne Einbauküche mit Elektrogeräten (Kühlschrank mit Gefrierteil, Spülmaschine, Herd/Backofen, Kochfeld, Dunstabzugshaube, Spüle und viel Stauraum)
- Miele Waschmaschine und Miele Trockner (beides Profi-Line)
- Zentralheizung mit Fußbodenheizung
- erneuerte Elektrik inklusive FI-Schutzschalter
- Terrasse mit modernen Gartenmöbeln und Sitzauflagen

Sollten bestimmte Möbel nicht gefallen oder benötigt werden, können diese nach Absprache auch entfernt werden oder auch gerne eigene Möbel mitgebracht werden.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Rother Ortsteil Eckersmühlen, in einer ruhigen und angenehmen Wohnlage mit guter Anbindung an die Innenstadt von Roth oder Hilpoltstein sowie an die umliegende Infrastruktur. Mit dem Zug sind sie in 10 Minuten am Bahnhof Roth.

Eckersmühlen verbindet naturnahes Wohnen mit relativ kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten und öffentlichen Einrichtungen. Gleichzeitig profitieren Berufspendler und Angehörige der Bundeswehr von der schnellen Erreichbarkeit der Otto-Lilienthal-Kaserne.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, viel Grün und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Die Nähe zum Rothsee, verschiedenen Freizeitmöglichkeiten sowie zahlreichen Rad- und Spazierwegen sorgt zusätzlich für einen hohen Wohn- und Erholungswert.

Auch verkehrstechnisch ist der Standort attraktiv: Die Bundesstraße B2 sowie die Autobahn A6 sind in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen eine gute Verbindung in Richtung Nürnberg und Umgebung.

Die Wohnung eignet sich dadurch ideal für berufstätige Einzelpersonen, Paare, Pendler sowie Angehörige der Bundeswehr, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit kombinieren möchten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	160,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Außenanlage Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eigene Terrasse Steingarten



Eigene Terrasse

# Exposé - Galerie



Haustür Vorraum Flur



Wohnungstür Vorraum Flur

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich Blick auf Küche

# Exposé - Galerie



Einbauküche inkl. Geräten



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Miele Waschmaschine



Miele Wäschetrockner

# Exposé - Galerie



Küche Blick auf Wohnbereich



Küche Blick auf Waschtisch

# Exposé - Galerie



Waschtisch Badschrank



Waschtisch Badschrank

# Exposé - Galerie



Badezimmer Toilette



Badezimmer Dusche

# Exposé - Galerie



Badezimmer Dusche



Küche Blick auf Schlafbereich

# Exposé - Galerie



Schlafbereich



Schlafbereich

# Exposé - Galerie

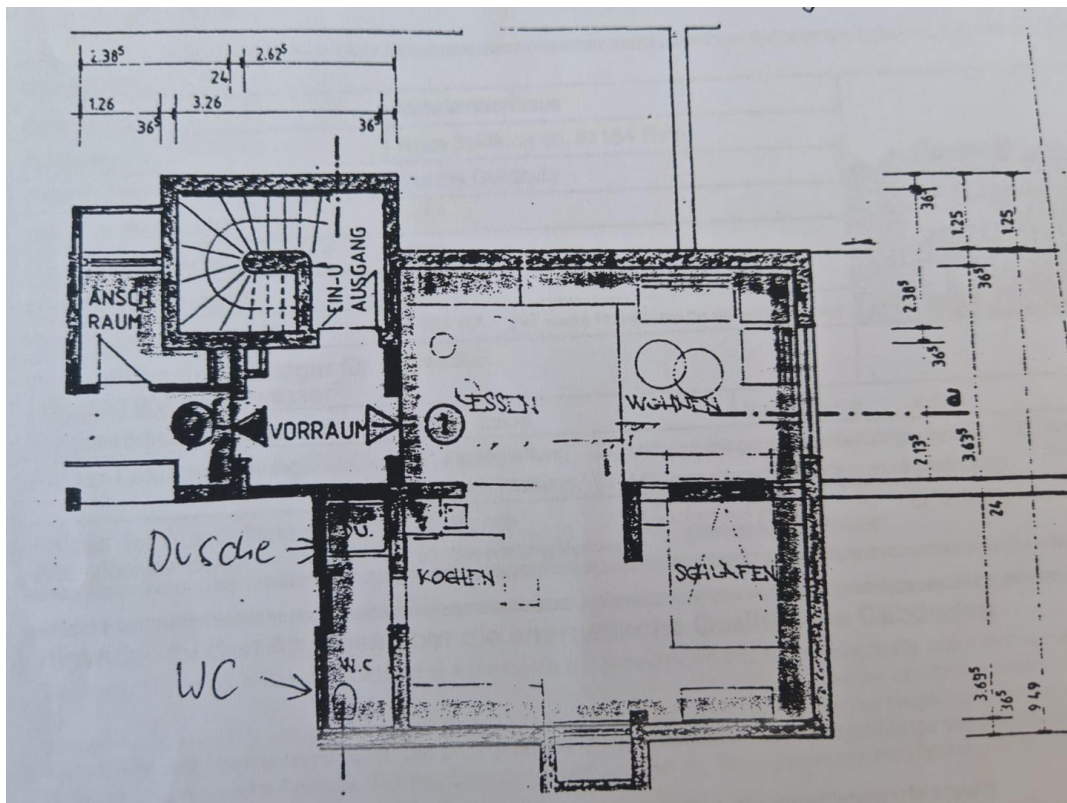


Terrasse



Terrasse

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung