

# Exposé

## Wohnung in Hetzles

### Erstbezug: Moderne 4 Zimmer-Wohnung



Objekt-Nr. OM-461266

#### Wohnung

Vermietung: **1.180 € + NK**

91077 Hetzles  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Miete Garage/Stellpl.	50 €
Etagen	3	Mietsicherheit	2.500 €
Zimmer	4,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	107,36 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	4,73 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	1. OG
Heizkosten	120 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	240 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hellen, lichtdurchflutenden Wohnräume entsprechen allen Anforderungen einer modernen Komfortwohnung. Die Wohnung befindet sich im 1. OG.

Die Anlagentechnik ist auf dem neuesten Stand und besteht aus einer außen aufgestellten Luft-Wasserwärmepumpe sowie einer auf dem nach Ost-West ausgerichteten Steildach installierten PV-Anlage, mit Akku zum Zwischenspeichern der erzeugten Energie.

Die technische Ausstattung garantiert Ihnen, dass die Nebenkosten niedrig gehalten werden können. Partner für Ihre Stromabrechnung ist der Vermieter.

Unsere Anlagentechnik erfüllt zusammen mit den 3-fach verglasten Fenstern, elektrischen Rollos und der Bauweise den Standard eines Energieeffizienzhaus 55. 2 Außenstellplätze sind ebenfalls für die Wohnung reserviert.

## Ausstattung

Balkon

Estrich, Fliesenboden, Vinyl

Fußbodenheizung mit indiv. Temperaturregelung

Entlüftungsanlage Bad, WC

Erstbezug

offene Küche (ohne Einbauküche)

Bad mit Dusche, Wanne, Fenster, Badschrank + Spiegelschrank

Gäste-WC

2 Stellplätze

gehobene Ausstattung

LAN-Steckdosen in allen Wohnräumen

Neben dem Badezimmer mit Badschrank + Spiegelschrank, einer Badewanne und einer Dusche mit Ganzglaskabine hat die Wohnung auch noch zusätzlich ein Gäste WC mit Waschtisch.

Die Anschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner befinden sich im Badezimmer.

2 Kinderzimmer (ggf. auch als Büro nutzbar), sowie ein Schlafzimmer bieten

Rückzugsmöglichkeit und Erholung für die ganze Familie.

Abstellraum mit LAN-Steckdose ggf. als Büro nutzbar.

Der offen gestaltete Bereich zwischen der Einbauküche, Ess- und Wohnzimmer, bieten viel Platz für Kommunikation und bilden den zentralen Anlaufpunkt für die Bewohner.

Vom Wohn-Essbereich aus kommen Sie auf den ca. 7m<sup>2</sup> großen Südbalkon.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Bei echtem Interesse können Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren.

Bitte AUSSAGEKRÄFTIGE Nachricht mit aktueller Telefonnummer zusenden.

Sollte ein Besichtigungstermin vereinbart werden, sind folgende Unterlagen erwünscht:

- Selbstauskunft
- Aktuelle Schufaauskunft (max. 3 Monate alt)
- Kopie letzte drei Gehaltsabrechnungen
- Auszug Arbeitsvertrag hinsichtlich der unbefristeten Einstellung
- Nachweis Privat-Haftpflichtversicherung

Mietschuldenfreiheitsbescheinigung: vom aktuellen Vermieter.

## **Lage**

Die moderne Neubauwohnung liegt in Hetzles in ruhiger Lage mit kurzen Wegen nach Forchheim (15Min), Erlangen (20Min) und Nürnberg (30Min). Eine ÖPNV Anbindung ist gegeben. Metzgerei, 2x Bäcker, ein fränkisches Wirtshaus, Kirchengemeinde und Vereine sind vorhanden. Supermärkte, Drogeriemärkte und diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im 2 km entfernten Neunkirchen am Brand (5 Min. per Auto / ÖPNV, 10 Min. per Rad). Das Naherholungsgebiet Hetzleser Berg ist fußläufig erreichbar und zahlreiche weitere Wandermöglichkeiten befinden sich vor der Haustür.

## **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	21,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Küche

# Exposé - Galerie

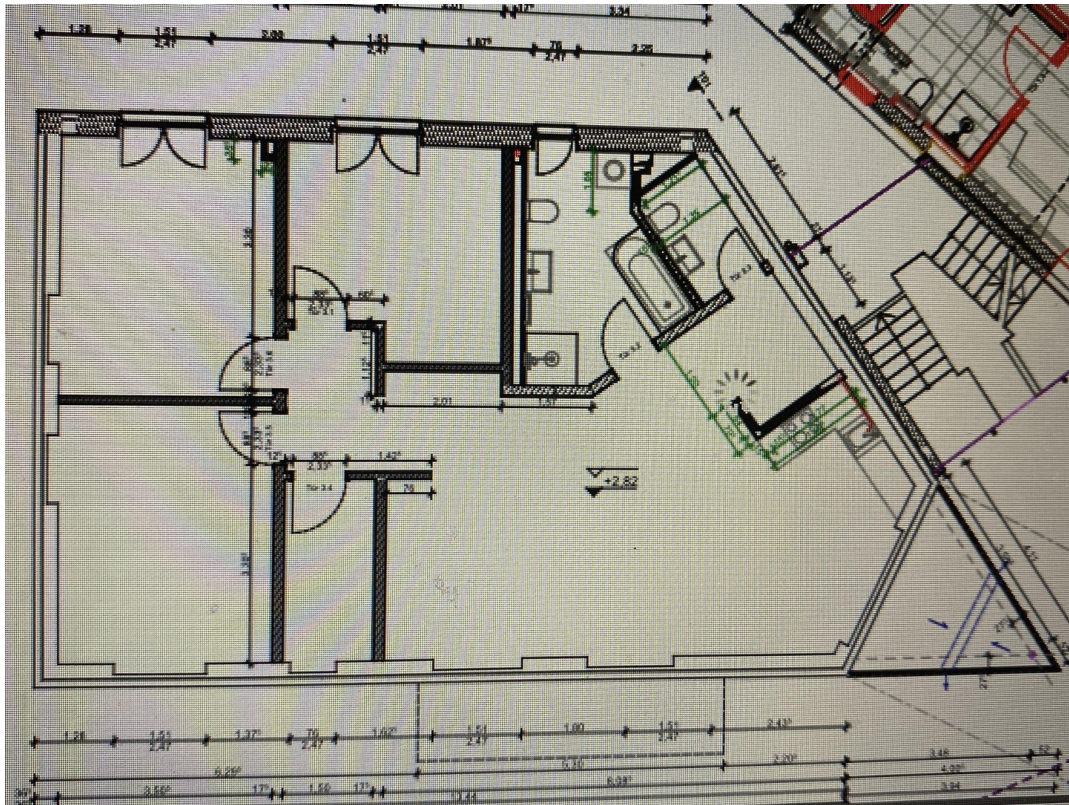


Badezimmer



Schlafzimmer 1

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung OG 1