

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hetzles Erstbezug: Moderne 3-Zi.-Wohnung



Objekt-Nr. OM-461271

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.080 € + NK**

91077 Hetzles  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Miete Garage/Stellpl.	50 €
Etagen	3	Mietsicherheit	2.500 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	97,86 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	26,26 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	110 €	Etage	2. OG
Heizkosten	110 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	220 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hellen, lichtdurchflutenden Wohnräume erfüllen alle Wünsche, die an eine moderne, dem Zeitgeist entsprechende Komfortwohnung gestellt wird.

Die Anlagentechnik ist auf dem neuesten Stand und besteht aus einer außen aufgestellten Luft-Wasserwärmepumpe aus einer auf dem nach West-Ost 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 3fach verglasten Fenstern und der Bauausführung den Standard eines Energieeffizienzhaus 55. Der Spitzboden mit ca. 25m<sup>2</sup> Lagerfläche wird ebenfalls der Wohnung zugerechnet. Man erreicht diesen über eine gedämmte Einschubtreppe vom Flur der Wohnung aus. 2 Außenstellplätze sind ebenfalls für die Wohnung reserviert.

## Ausstattung

Balkon

Estrich, Fliesenboden, Vinyl

Fußbodenheizung mit indiv. Temperatursteuerung

LAN-Steckdosen

Entlüftungsanlage Bad

offene Küche (ohne Einbauküche)

Bad mit Dusche mit Ganzglaskabine, Fenster, Wanne

Dachflächenfenster elektrisch, Solarantrieb

2 Stellplätze

zusätzlich Spitzboden nutzbar ca. 25 qm Nutzfläche

Großzügiges Badezimmer mit Badschrank, einer Badewanne und einer Dusche mit Ganzglaskabine.

Die Anschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner befinden sich im Badezimmer. 1 Kinderzimmer sowie ein Schlafzimmer bieten Rückzugsmöglichkeit und Erholung für die ganze Familie. 1 Hauswirtschaftsraum (ggf. auch 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. 8m<sup>2</sup> großen Westbalkon.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad

## Sonstiges

Besichtigungstermine:

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 im Ort Hetzles mit kurzen Wegen nach Forchheim (15Min), Erlangen (20Min) und 2 Nürnberg (30Min). Eine ÖPNV Anbindung ist gegeben. Metzgerei, 2x Bäcker, fränkisches Wirtshaus, Kirchengemeinde sowie Vereine sind vorhanden. Kindergarten (Krippe Hort), Grundschule bis 4. Klasse im Ort. 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



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Blick nach Südwesten

# Exposé - Galerie



Technische Ausstattung



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Grundrisse

