

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hirschaid

4 Zimmer EG, Klimaanlage und überdachte Terrasse



Objekt-Nr. OM-461360

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Schlegel

96114 Hirschaid
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Mietsicherheit	2.500 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmetermin	01.07.2026
Wohnfläche	145,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Strom	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	120 €	Badezimmer	2
Heizkosten	180 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erdgeschosswohnung in Hirschaid-Sassanfahrt bietet mit stolzen 145 m² Wohnfläche außergewöhnlich viel Platz für kleine Familien, Paare mit Home-Office-Bedarf oder Individualisten.

Sie befindet sich in einem gepflegten 3 Familienhaus.

Das Herzstück der Wohnung ist das weitläufige Wohnzimmer, von hier aus sowie vom Esszimmer und Waschraum haben Sie direkten Zugang zur ca. 15 m² großen, überdachten Terrasse – ideal für entspannte Abende bei jedem Wetter.

Die Highlights auf einen Blick:

- Platzwunder: 145 m² verteilt auf Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Büro und ein separates Esszimmer.
- Zwei Badezimmer: Ein Hauptbad mit Badewanne und WC sowie ein zweites, praktisches Duschbad mit WC.

Beide Badezimmer sind mit elektrischen Zusatzheizungen für eine schnelle Wärmezufuhr ausgestattet.

Haustür schlüssellos mit Zugangscode

- Vollausrüstung: Eine gepflegte Einbauküche ist bereits vorhanden und im Mietpreis enthalten.
- Stauraum-Profi: Separate Speisekammer direkt an der Küche sowie ein Abstellraum mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss in der Wohnung.
- Außenbereich: Große, überdachte Terrasse für Gartenmöbel und Grill.
- Zusatzflächen: Ein geräumiger Flurbereich empfängt Ihre Gäste, und ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Platz.

Heizung; Elektrofussbodenspeicherheizung

Zusätzlich gibt es ein Klimagerät mit 5,3 kw das zum Heizen in der Übergangszeit sowie als Klimaanlage im Sommer genutzt werden kann.

Warmwasserbereitung über eine Warmwasserwärmepumpe, sehr effektiv und auf dem modernsten Stand.

Nebenkosten beinhalten unter anderem Vorauszahlungen für Warmwasser-Energiekosten und Kaltwasserverbrauch.

Die tatsächlichen Kosten werden jährlich ermittelt und abgerechnet.

Ausstattung

Geheizt wird mit einer Elektrofussbodenspeicherheizung. Die Kosten werden direkt über ihren Stromanbieter abgerechnet. Die Kosten hängen stark vom Heizverhalten ab.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der eingebaute Kachelofen darf lt. Gesetz nicht betrieben werden!

Bitte beachten Sie das es nur 2 Schlafzimmer gibt.

Bei Fragen können Sie sich gerne melden.

Benötigen Schufa-Auskunft und Verdienstnachweis, wenn Sie Interesse haben.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Hirschaider Ortsteil Sassanfahrt. Die Anbindung an die A73 sowie die S-Bahn-Station Hirschaid ist hervorragend, sodass Sie Bamberg und Erlangen in kürzester Zeit erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Daten im Überblick

- Wohnfläche: 145 m²
- Zimmer: 3,5 bis 4 (je nach Nutzung des Esszimmers)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,03 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

