

# Exposé

## Wohnung in Sulzdorf

### 3,5-Zimmer-Wohnung - wohnen, wo andere Erholung suchen



Objekt-Nr. OM-471909

### Wohnung

Vermietung: **728 € + NK**

Ansprechpartner:  
Monika Warmuth-Spielmann

Büchelbergweg 24  
97528 Sulzdorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	400 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.184 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen Ruhe, Erholung und ein naturnahes Zuhause? Dann könnte diese großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung genau das Richtige für Sie sein.

Die ca. 104 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines ruhigen Hauses in idyllischer Lage – fernab von stark befahrenen Straßen und umgeben von Natur. Der Zugang ist sowohl über das Erdgeschoss als auch ebenerdig über die angrenzende Rasenfläche möglich.

### Ausstattung

- 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Gäste-WC mit Dusche
- Extra Waschmaschinenraum im Keller
- Teilweise Fußbodenheizung
- Garage
- Kostenloser Stellplatz
- Rasenfläche zur Mitnutzung
- Ruhige, naturnahe Lage

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

### Mietkonditionen

- Verfügbar ab: 01.10.2026
- Warmmiete: 1.178 € pro Monat
- o Kaltmiete: 728 €
- o Garage: 50 €
- o Stellplatz: kostenlos
- o Nebenkosten: 300 €
- o Strom: 100 €
- Kautions: 3 Monatskaltmieten = 2.184 €

Wenn Sie ein ruhiges Zuhause mit viel Platz, einer schönen Naturlage und guter Infrastruktur suchen, freuen wir uns auf Ihre Anfrage. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin.

# Lage

## Lage

Die Wohnung eignet sich besonders für Menschen, die das Landleben und die Natur schätzen. Sie liegt in einer ruhigen Umgebung ohne Durchgangsverkehr und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung.

- Einkaufsmöglichkeiten in Bad Königshofen (ca. 12 km)
- Ärzte und Apotheken im Umkreis von 12 km
- Schulen in ca. 6 km oder in Bad Königshofen (ca. 12 km)
- Kindergarten ca. 4 km entfernt
- Therme mit Freibad in Bad Königshofen
- Freibad in Hofheim (ca. 17 km)
- Größere Städte in der Umgebung: Bad Neustadt an der Saale, Schweinfurt, Bamberg, Coburg und Hildburghausen (je nach Ziel ca. 30 km)
- Autobahnanschlüsse in alle Richtungen in ca. 30 bis 50 km erreichbar

Direkt oberhalb der Wohnung befindet sich ein Gasthof/Hotel. Die Nachbarschaft ist freundlich und angenehm und sorgt für eine entspannte Wohnatmosphäre.

### **Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

