

Exposé

Doppelhaushälfte in Pommersfelden

**Exklusive DHH mit Garten, Energieeffizienz A+,
Glasfaser-Anschluss**



Objekt-Nr. OM-474763

Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.690 € + NK**

Ansprechpartner:
Matthias Hofmann

96178 Pommersfelden
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023
Grundstücksfläche	315,00 m²
Etagen	3
Zimmer	7,50
Wohnfläche	180,00 m²
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Nebenkosten	110 €

Mietsicherheit	5.070 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.11.2026
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusive DHH mit großzügiger Terrasse und Garten im Neubaugebiet in Pommersfelden (Truchseß-Straße), sehr geringe Nebenkosten, Endenergiebedarf Klasse A+

Baujahr: 2023

Wohnfläche: 180 qm

Zimmer: 5 Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer, 1 Wohn-/Esszimmer, offene Küche, Bad, Gäste-WC, Wohngalerie im Dachgeschoss, Hauswirtschaftsraum, Terrasse (Grundriss ist als pdf dieser Anzeige beigelegt.)

Spitzboden als zusätzlicher Lagerraum vorhanden. Es existiert kein Keller.

Fußbodenheizung

Bodentiefe Fenster in sämtlichen Wohnräumen

Elektrische Rollläden

Sprechanlage für die Haustür in jedem Stockwerk

Glasfaseranschluss, LAN-Anschlüsse in den Zimmern

Satellitenschüssel mit Anschlüssen in den Zimmern des Wohnbereichs

hochwertige Fliesen (Eingangsbereich, Bad, Gäste-WC)

hochwertiger Bodenbelag (Wohnbereich)

schicke Stahltreppe mit massiven Eichenstufen

großzügige bodengleiche Dusche (1,4 m x 1,0 m) und Badewanne

Handtuchwärmer im Bad

Die vorhandene Einbauküche kann nach individueller Absprache vom aktuellen Mieter übernommen werden.

Hinweis zu den Fotos: Mit Rücksicht auf die Privatsphäre des aktuellen Mieters zeigen die Innenaufnahmen den Zustand vor dessen Einzug. Zu diesem Zeitpunkt waren die Außenanlagen noch nicht fertiggestellt (was teilweise durch die Fenster sichtbar ist). Diese sind mittlerweile vollständig angelegt.

Kaltmiete: 1.690 EUR (DHH inkl. Garten)

Garage: 60 EUR

Außenstellplatz: 30 EUR

Nebenkostenvorauszahlung: 110 EUR

Heizung: Luftwärmepumpe (Mieter rechnet direkt mit dem Energieversorger ab.)

Bei Interesse:

Senden Sie mir bitte eine Nachricht mit Ihrer Telefonnummer und einer kurzen Beschreibung Ihres Profils (Wer sind Sie? Wer wird in die Immobilie einziehen?)

Die Besichtigungen finden am 31.07.2026 ab 14 Uhr statt. Mit Rücksicht auf den aktuellen Mieter werden diese ausschließlich als Einzeltermine durchgeführt. Eine Besichtigung vor dem 31.07.2026 ist leider nicht möglich.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

96178 Pommersfelden, Truchseß-Str., Neubaugebiet

sehr verkehrsgünstig gelegen: Nähe zur Autobahn A3 sowie B505

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



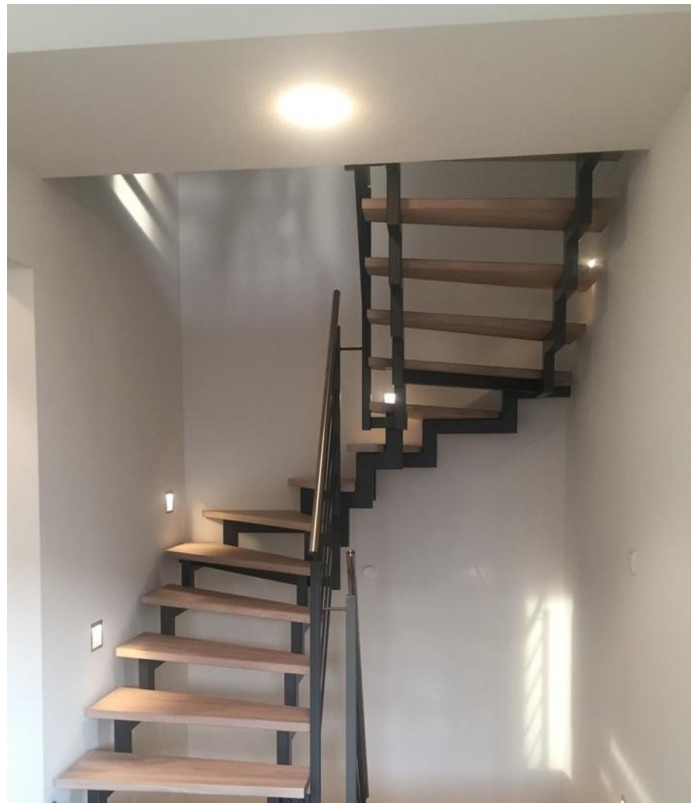
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

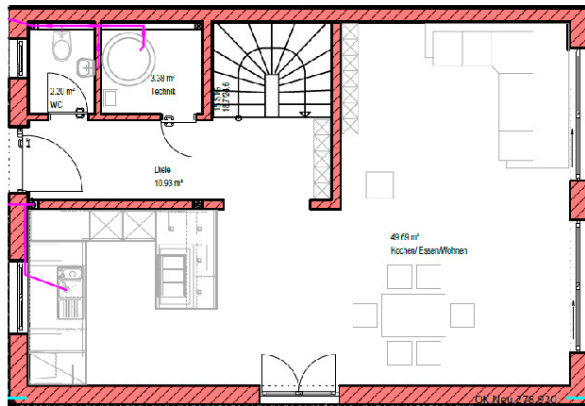


Exposé - Galerie

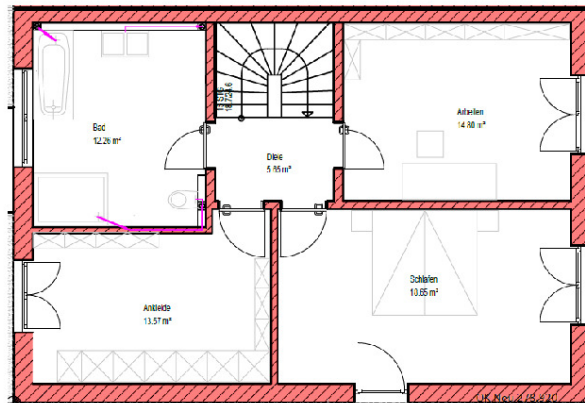


Exposé - Grundrisse

EG:



OG:



DG:

