

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wilhermsdorf

Ruhige Wohnung am Ortsrand



Objekt-Nr. OM-474979

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **840 € + NK**

91452 Wilhermsdorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	100,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	270 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	25 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.490 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem ruhigen 4-Familienhaus und überzeugt durch ihre sonnige Südwestlage sowie einen durchdachten Grundriss.

Der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich ist offen gestaltet und schafft eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zum Entspannen einlädt.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Über eine Treppe erreichen Sie den Spitzboden, der zwei vielseitig nutzbare Räume bietet – ideal als Hobbyraum, Büro, Abstellfläche oder für andere individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Im Wohn- und Schlafzimmer sowie im Büro ist hochwertiger Laminatboden verlegt. Küche, Badezimmer, Gäste-WC und Flur sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet.

Dank der großzügigen Gauben verfügt die Wohnebene nahezu vollständig über normale Raumhöhen. Lediglich im Küchenbereich sowie in einem kleinen Bereich des Badezimmers befindet sich eine Dachschräge.

Alle Räume auf dieser Ebene kommen ohne Dachflächenfenster aus.

Ein gemeinschaftlicher Waschkeller mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie einem Wäschetrocknungsgerät zur Luftentfeuchtung steht den Bewohnern zur Verfügung.

Zusätzlich gehört ein separates Kellerabteil zur Wohnung und bietet weiteren Stauraum.

Für Fahrräder oder sperrige Gegenstände steht ein Garagenabteil für 25 € monatlich zur Verfügung. Ein Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück ist ebenfalls vorhanden.

Die Hausordnung sowie der Winterdienst werden zuverlässig von einem Hausmeisterservice übernommen, sodass Sie sich um diese Aufgaben nicht kümmern müssen.

Ausstattung

Zusammenfassung:

- 3,5-Zimmer-Wohnung
- 100 m² Wohnfläche
- Kellerabteil
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC
- Gäste-WC
- Balkon, Zugang vom Wohnzimmer
- Stellplatz
- Hausreinigung, Winterdienst wird extern erledigt
- Nichtraucherwohnung.
- Keine Haustiere.
- Kaltmiete 840,--€
- Nebenkostenvorauszahlung ca. 270,--€

(festgelegt nach aktuellem Stand, inkl. Hausmeisterdienst)

- Pkw-Stellplatz 25,--€
- Garagenabteil 20,-- €

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bewerbungen:

Bewerbungen per Email mit folgenden Angaben:

- Personenanzahl
- Alter
- Beruf/Tätigkeit
- aktueller Wohnort
- Telefonnummer für Kontaktaufnahme

Ohne diese Angaben kann keine Bearbeitung Ihrer Bewerbung erfolgen und kein Besichtigungstermin vereinbart werden.

Lage

Die ca. 100 m² große Wohnung befindet sich in ruhiger Ortsrandlage in einem gepflegten, reinen Wohngebiet. Hier genießen Sie ein angenehmes Wohnumfeld mit einer idealen Kombination aus Ruhe und einer sehr guten Infrastruktur.

Im Ort finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Supermärkte (u. a. REWE und NORMA), Bäckereien, Metzgereien sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar. Ein Drogeriemarkt, verschiedene Arztpraxen und eine Apotheke sorgen für eine ausgezeichnete Nahversorgung.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Zwei Bahnhöfe, von denen einer in wenigen Gehminuten erreichbar ist, bieten eine schnelle Verbindung nach Fürth und Nürnberg. Pendler profitieren zudem von der guten Anbindung über die Südwesttangente – beide Städte sind in etwa 15 bis 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



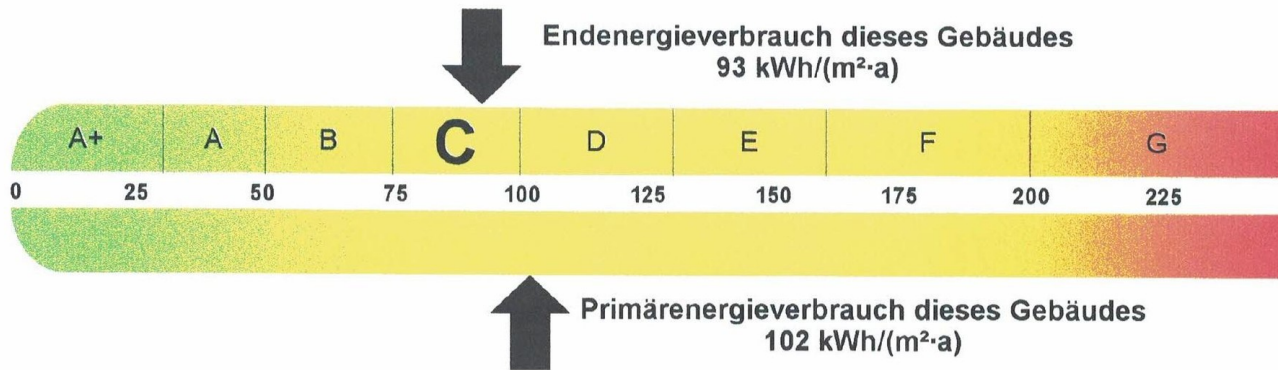
Exposé - Galerie

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BY-2017-001431255

Registriernummer ²⁾

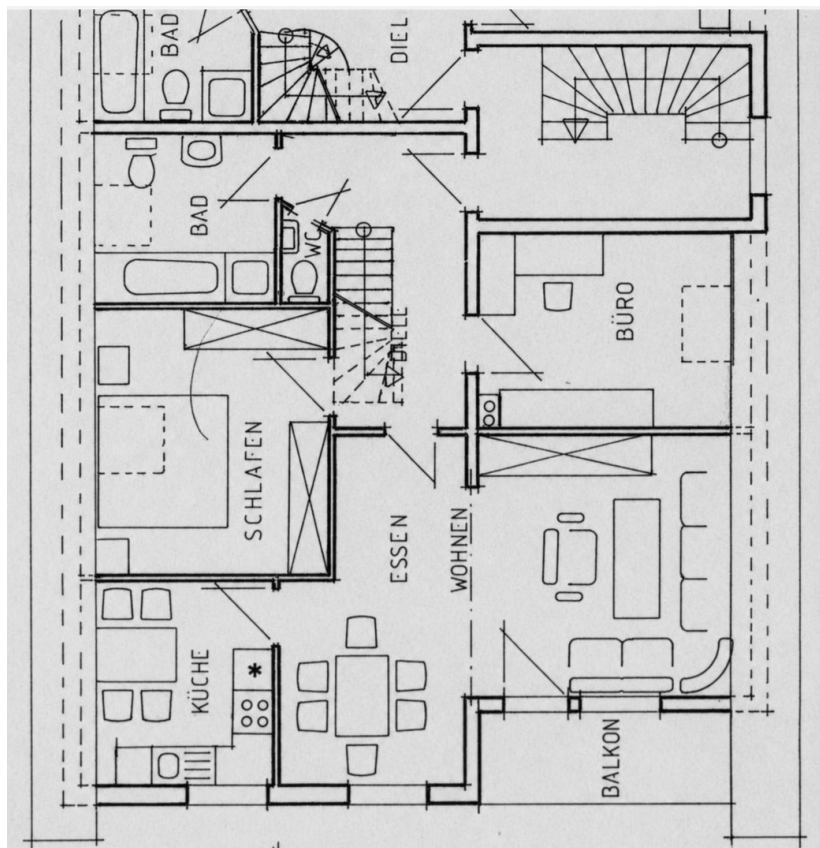
Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

93 kWh/(



Exposé - Grundrisse

