

# Exposé

**Dachgeschoßwohnung in Schlüsselfeld**

**schöne Dachwohnung in attraktiver, ruhiger und  
sonniger Wohnlage ab sofort zu vermieten**



**Objekt-Nr. OM-61035**  
**Dachgeschoßwohnung**

Vermietung: **600 € + NK**

Ansprechpartner:  
Rosa Maier

Victor-von-Scheffel-Straße 38  
96132 Schlüsselfeld  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahmedatum	01.01.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	225 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	1.800 €	Garagen	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die freundliche und gepflegte Zweizimmerwohnung befindet sich im Dachgeschoss eines Zweifamilienhauses. Dieses wurde 1994 erbaut und fortlaufend in Stand gehalten, um dauerhaft eine gute Wohnqualität zu bieten. So wurde beispielsweise die Zentralheizungsanlage im Jahr 2012 grundlegend erneuert und gewährleistet so eine gegenüber gleichartigen Objekten überdurchschnittlich hohe Energieeffizienz.

Eine Mitbenutzung des Gartens ist nach Absprache mit dem Vermieter und den übrigen Mietern gerne möglich.

## Ausstattung

Die Wohnung ist qualitativ gut und ansprechend ausgestattet. Im November 2023 wurden neue ansprechende Klickvinylböden mit weißen Sockelleisten verlegt und die Rolladenkästen zur weiteren Verminderung der Heizkosten gedämmt.

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Garten, Keller

## Lage

Das Anwesen befindet sich in einem attraktiven kleinen Wohngebiet, das in den 1990ziger Jahren entstand und vorwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt wird.

Seine Lage auf einer kleinen Anhöhe am Ortsrand bietet ein ruhiges, sonniges und entspanntes Wohnen. Da hier das Baugebiets endet, grenzt das Grundstück nördlich unmittelbar an weitläufige Acker- und Waldflächen an, die einen schönen unverbauten Ausblick ermöglichen.

Zugleich sind die wesentlichen Einrichtungen von Schlüsselfeld sehr gut erreichbar: der größte örtliche Einkaufsmarkt ist fußläufig in ca. 7 Minuten erreichbar, die Stadtmitte mit mehreren Einzelhandelsgeschäften, Gastronomiebetrieben, städtischen, gemeinnützigen und kirchlichen Einrichtungen ca. 15 Gehminuten entfernt - mit dem Auto also ein Katzensprung.

**Infrastruktur:**  
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	88,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja

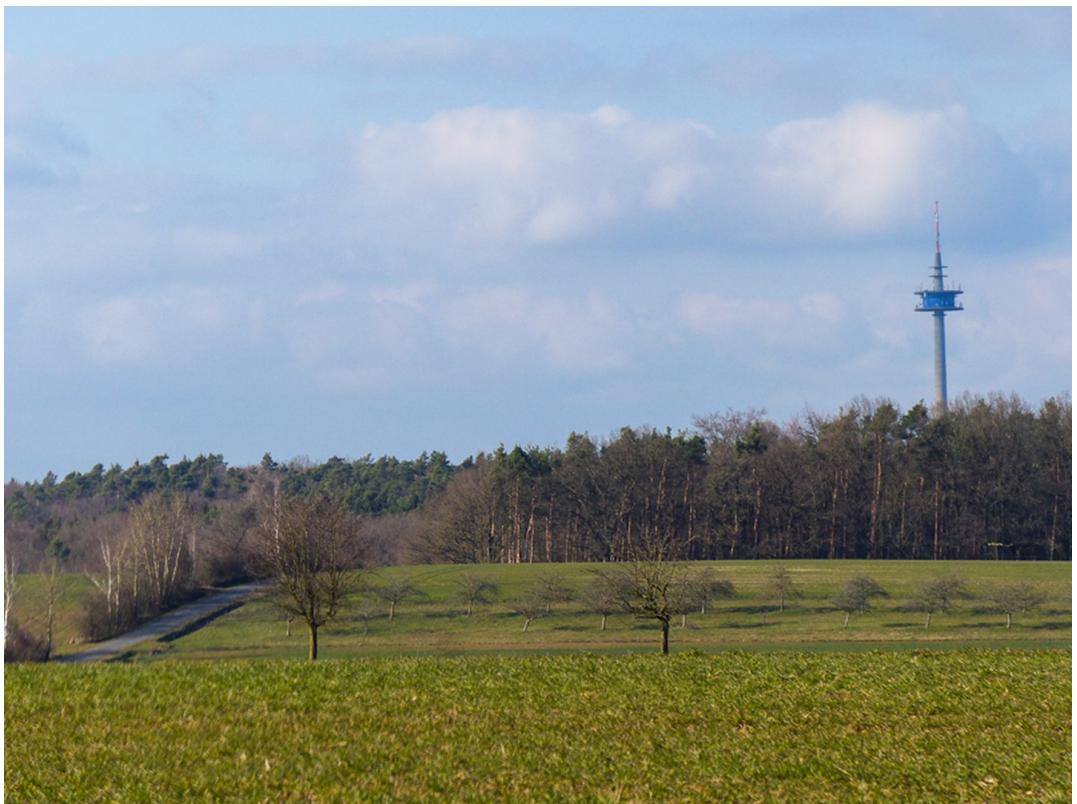


## Exposé - Galerie



Südseite mit Garagen

# Exposé - Galerie



Blick nach Norden



Balkon nach Norden

# Exposé - Galerie



Balkon nach Süden



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie

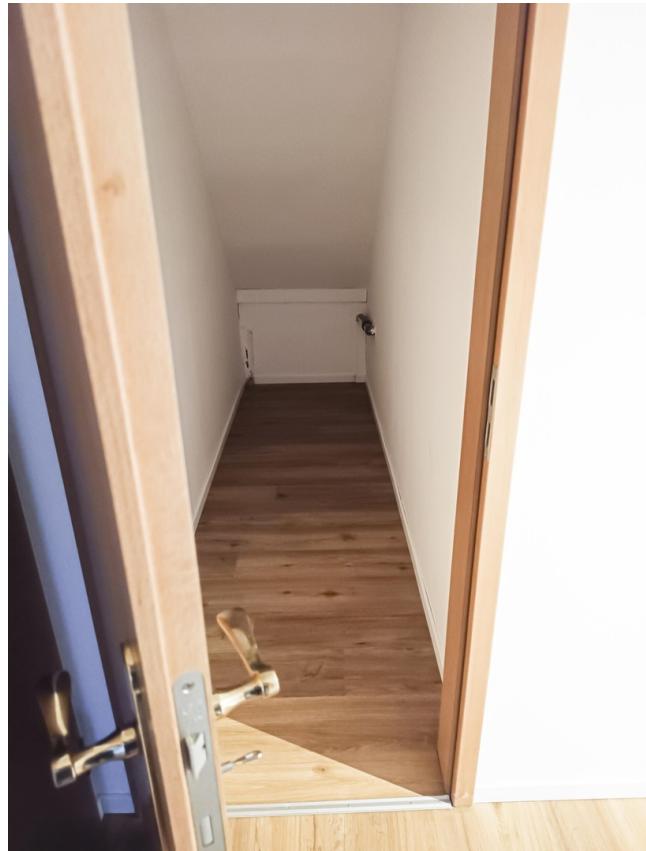


Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Abstellkammer



Kellerraum

# Exposé - Galerie



Kellerraum

# Exposé - Grundrisse

