

## +++RESERVIERT+++Todschicke und helle 2-Zi-Souterrain Whg. mit ca. 55 m<sup>2</sup> Wfl.

### Preise & Kosten

Kaltmiete	490,- €
Nebenkosten	130,- €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
Provisionspflichtig	Nein
Stellplatzmiete Freiplatz	60,- €
Anzahl Freiplatz	2
Kaution	980,- €



### Objektbeschreibung

#### NEUBAU/ERSTBEZUG IN IDYLLISCHER LAGE VON HEROLDSBACH

Diese bestens ausgestattete Neubau 2-Zimmer Wohnung, befindet sich im Souterrain eines in hochwertiger KfW-50 Niedrigenergiebauweise erstellten Dreifamilienhauses in einer ruhigen und bevorzugten Wohnlage von Heroldsbach.

Aufgrund der großzügig eingerichteten Lichtgräben an der Süd- und Ostseite des Objektes, ist die Wohnung hell und lichtdurchflutet. Nach betreten der Wohnung gelangen Sie in die geräumige Diele mit viel Platz für Ihre Garderobe. Dort befindet sich auch ein Abstellraum. Der große, offene Wohnbereich mit angrenzender Küche bietet reichlich Gestaltungsspielraum für Ihre persönlichen Wohnideen. Die geschmackvolle Einbauküche lässt keine Wünsche offen und ist im Mietpreis bereits enthalten. Ein Tageslichtbad mit Dusche und WC erfüllt alle Ansprüche, die an eine Neubauwohnung gestellt werden. Auch das Schlafzimmer ist schön geschnitten und bietet seitlich genug Platz für einen großen Schrank.

## Größe & Zustand

Wohnfläche	55 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Zustand	Erstbezug
Alt-/Neubau	Neubau
Baujahr	2017
Haustiere	Nein



Zwei KFZ-Stellplätze, ein abschließbarer Kellerraum und ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum runden dieses Angebot positiv ab.  
Da sich das Haus zurzeit in der Fertigstellung befindet, können wir noch keine Bilder veröffentlichen. Diese folgen so bald wie möglich. Bezüglich der Bodenbeläge, Badarmaturen und EBK verfügen wir über Musterfotos, die wir Ihnen bei der Besichtigung gerne zeigen. Wenn sie Interesse an dieser Wohnung haben, senden Sie uns bitte Ihr vollständig ausgefülltes Kontaktformular, wir werden uns dann wegen der Vereinbarung eines Besichtigungstermins mit Ihnen in Verbindung setzen.  
Die Fertigstellung dieses Neubaus erfolgt im September 2017. Frühester Einzugsstermin ist der 01.10.2017.  
Die neuen Mieter verfügen idealerweise über eine sehr gute Bonität mit einem festen und unbefristeten Arbeitsverhältnis. Der Mietvertrag ist vorbehaltlich einer Staffelmietvereinbarung und einer Mindestlaufzeit von 24 Monaten.

## Ausstattung

Grobe Differenzierung	gehoben
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Freiplatz
Ausrichtung Balkon	Süden
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Abstellraum	Ja



## Lage

Sehr ruhige und bevorzugte Wohnlage in einer Tempo-30-Zone in einer Stichstraße. Beste Infrastruktur mit allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs direkt im Ort. Hervorragendes ÖPNV-Verkehrsnetz. Schnelle PKW-Anbindung über die B470 sowie den Bundesautobahnen A3 und A73. Verkehrstechnisch liegt Heroldsbach nach Forchheim ca. 7 km, nach Erlangen ca. 18 km und nach Höchststadt ca. 16 km entfernt.

In den Ortsteilen Heroldsbach, Oesdorf, Poppendorf und Thurn finden Sie bodenständige Kultur und attraktive Freizeitangebote. 48 Vereine bieten die Möglichkeit, sich je nach Belieben sportlich, geistig oder künstlerisch zu betätigen.

Erfahren Sie in der Gemeinde Heroldsbach die Vielfalt der Franken in Kultur und Brauchtum in gepflegter Gastlichkeit und herrlicher Landschaft..

## Energiepass

Energiepass Art	Bedarf
Energieeffizienzklasse	A



## Ausstattung

- Massivhaus als Niedrigenergiehaus KfW-50 Standard
- Schlaf- und Wohnraum, Diele und Küche mit hellem Laminat
- Bad/WC mit modernem keramischen Fußbodenbelag
- Sanitärausstattung mit Markenfabrikaten
- Kunststofffenster mit 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung
- Rollläden in allen Räumen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Offen gestalteter Wohn- und Essbereich
- Schicke Einbauküche im L-Format mit allen E-Geräten
- Zwei KFZ Stellplätze
- Abgeschlossener Kellerraum
- Wasch- und Trockenraum



## Sonstiges

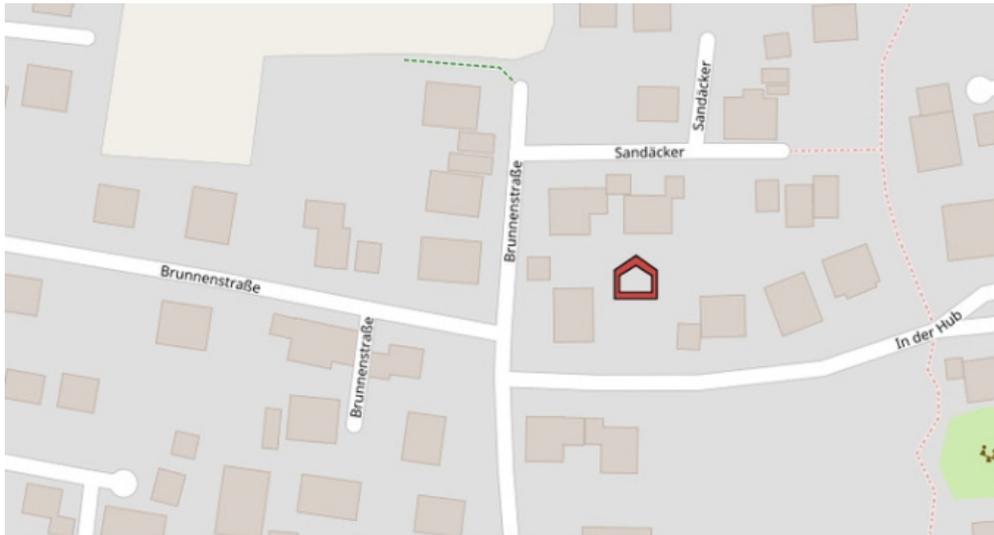
Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Dieses Immobilienangebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere schriftliche Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. Planabweichungen zu den veröffentlichten Grundrissen sind möglich. Informationen zu Leistungen, Verfügbarkeiten und Serviceangeboten von Dritten sind unverbindlich und ohne Gewähr. Angaben zum Angebot erfolgen gemäß der vom Eigentümer, Vertreter oder sonstigen Dritter erteilten Informationen aber ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen mit Ausnahme von grober Fahrlässigkeit oder vorsätzlichem Verhalten. Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist Erlangen.



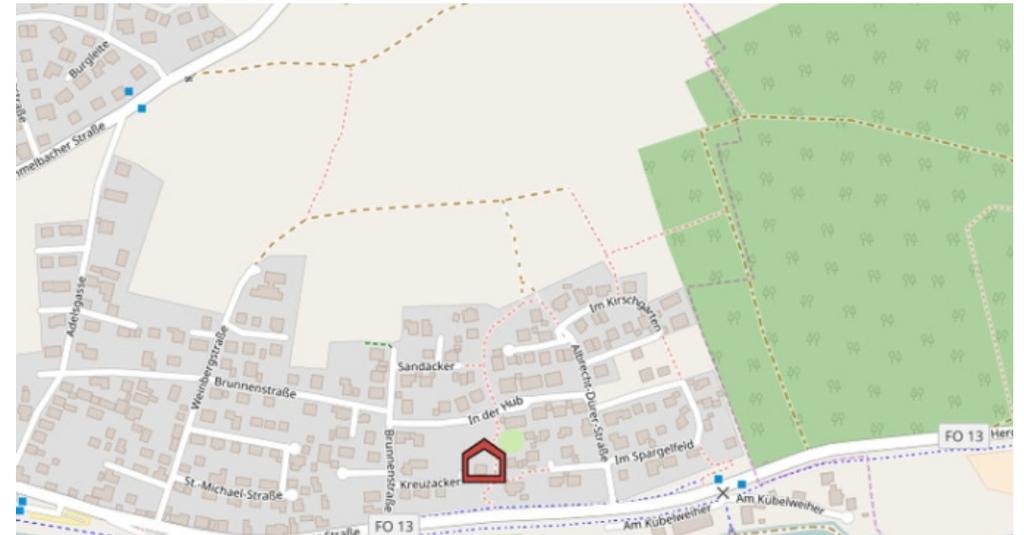
**TOP LAGE**



Beispiel KÜ



Mikro-Ansicht



Makro-Ansicht

## Ihr Ansprechpartner

Peter Reuter  
PETER REUTER IMMOBILIEN SERVICE  
Neuhauser Hauptstraße 17  
91325 Adelsdorf  
Telefon Durchwahl  
Mobil  
Webseite

+49 9195 88 99 841  
+49 1522 367 6621  
<http://www.reuterimmo.com>