

**91489 Wilhelmsdorf****Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Blick ins Grüne – 2024 neu ausgebaut****650 €**

Kaltmiete

50 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****RE/MAX in Herzogenaurach**

Christine Vogel

Tel.: 00499132750830

herzogenaurach@remax.de**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	50 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2024
----------------	------

Zustand

Baujahr	2024
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	650 €
Kaltmiete	650 €
Warmmiete	900 €
Nebenkosten	250 €
Kaution	1.950 €

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
max. Personen	2



Ausstattung

Heizungsart

Fußbodenheizung



Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis

Art: Bedarfsausweis

Gültig bis: 31.08.2036

Endenergiebedarf: 93,7 kWh/(m²*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 1972/2023/2024 Komplettsanierung

Wesentlicher Energieträger: Heizwerk

Effizienzklasse: C

Highlights auf einen Blick:

- 2023/2024 neu ausgebaut
- 2 Zimmer
- Großzügige Diele
- Große Wohnküche mit moderner Einbauküche
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche
- WC und Waschbecken
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Modernes, gefliestes Badezimmer
- Einheitlicher Laminatboden in moderner Holzoptik
- Blick ins Grüne
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Garage
- Gepflegte und überschaubare Hausgemeinschaft



Beschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung wurde im Jahr 2024 vollständig neu ausgebaut und überzeugt durch eine moderne Ausstattung, einen durchdachten Grundriss und eine angenehme Wohnatmosphäre mit Blick ins Grüne.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele, die ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Wohnküche mit moderner Einbauküche. Der offene und einladende Wohnbereich bietet viel Raum für einen gemütlichen Ess- und Wohnbereich und eignet sich ideal für den Alltag oder gesellige Abende.

Das Badezimmer mit Tageslicht ist modern gefliest und verfügt über eine ebenerdige Dusche, WC, Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss. Die übrigen Wohnräume sind mit einem durchgängigen, modernen Laminatboden in ansprechender Holzoptik ausgestattet, der für ein harmonisches und wohnliches Gesamtbild sorgt.

Ein Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden und ermöglicht eine zeitgemäße, leistungsfähige Internetversorgung.

Zur Wohnung gehört eine Garage.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus. In der oberen Etage wohnt der Eigentümer selbst, während sich im Untergeschoss zwei weitere Mietwohnungen befinden. Dadurch bietet das Haus eine angenehme und überschaubare Wohnsituation.

Lage

Die Gemeinde Wilhelmsdorf – 1.517 Einwohner (2021) – liegt im Landkreis Neustadt a. d. Aisch- Bad Windsheim. Wilhelmsdorf liegt verkehrsgünstig an der B8 und der St2244. Die Städte Herzogenaurach und Erlangen erreichen sie in 10 bzw. 20 Min. mit dem Auto. Wilhelmsdorf ist mit einer Buslinie (mehrmals täglich) in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden. Der Bahnhof in Emskirchen bietet eine perfekte Bahn-anbindung für Pendler Richtung Fürth und Nürnberg. Wilhelmsdorf verfügt über eine Metzgerei, eine Bäckerei, einen Blumenladen und einen Gasthof. Weitere Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Ärzte sind im benachbarten Emskirchen (3 km) bzw. in Neustadt a. d. Aisch (10 km) oder Herzogenaurach (10 km) vorhanden. Der Kindergarten befindet sich direkt am Ort. Grund- und Mittelschule sind in Emskirchen. Zu den weiterführenden Schulen in Neustadt gibt es eine Schulbusanbindung. Durch die Lage am Rande des Ballungsgebietes Nürnberg-Fürth-Erlangen haben sich im östlichen Landkreis die industriellen und gewerblichen Bereiche gut entwickelt.

Ein sehr ausgeprägtes Vereinsleben bietet jede Menge Freizeitaktivitäten und Kontaktmöglichkeiten. Die naturnahe Lage lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und auch Radtouren ein. Ihre persönliche Jogging- oder Walkingrunde startet direkt vor der Haustür. Die ländliche Gegend bietet vor allem Naturliebhabern viele Vorteile und Möglichkeiten.

Lassen Sie sich von der Wohnqualität in Wilhelmsdorf überzeugen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.8.2036.



Endenergiebedarf beträgt 93.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Besichtigungstermine vereinbaren wir gerne nach vorheriger Kontaktaufnahme über das Kontaktformular.

Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Vermieters, für die wir keine Gewähr übernehmen.





RE/MAX Immobilien
Herzogentor











RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach