



## 91939 Wolframs-Eschenbach

# Großzügige 4 Zi.-Wohnung - Erstbezug



**1.200 €**

Kaltmiete

**130 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

Reitelshöfer + Heider Immobilien OHG

Michaela Heider  
Tel.: +49 981 12224  
info@rhi-immobilien.de

Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.200 €
Nebenkosten	450 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kaution	3.690 €

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellendatum	19.03.2024
gültig bis	18.03.2034
Baujahr (Haus)	1962/1980
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	192,20

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab Februar 2026
--------------	-----------------

### Zustand

Baujahr	1962/1980
---------	-----------



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV



### Befeuerung

Fernwärme



### Stellplatzart

Garage





## Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Wohnhauses mit 3 Wohnungen in sonniger Lage Stadtrandlage von Wolframs-Eschenbach.

Direkt hinter dem Haus befinden sich unbebaute Grundstücke mit Wiesen und Feldern.

Die Wohnung wurde in den letzten Monaten komplett saniert und hochwertig ausgestattet. Ein offenes Wohnkonzept, in dem Wohnen, Essen und Kochen in einem harmonischen Raumverbund vereint sind, ist nur ein Highlight der Wohnung.

Im Küchenbereich wird eine neue moderne Einbauküche eingepasst. Das große Schlafzimmer hat einen Zugang zum Balkon auf der Südostseite. Zwei weitere kleine Zimmer sind ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer (Glasfaseranschluss vorhanden) zu nutzen.

Das Bad ist mit einer großen "Walk-in"-Dusche, freistehender Badewanne, WC und Waschbecken ausgestattet. Ein separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Zur Wohnung gehören ein ruhig gelegener Gartenanteil (ca. 90 m<sup>2</sup>) zur alleinigen Nutzung, ein Abstellraum im Keller und ein Stellplatz in der Garage. Haustiere sind nicht erlaubt.

Angaben lt. Energieausweis: Bedarfssausweis, F, 192,2, Gas, Bj Gebäude 1962/1980, Bj.

Wärmeerzeuger 2013

(2025 erfolgte der Anschluss an das Nahwärmenetz Wolframs-Eschenbach)

## Sonstige Angaben

Damit wir Ihre Anfrage zügig bearbeiten können füllen Sie bitte für die Zusendung des Exposés oder weiterer Informationen unser Kontaktformular aus:

- vollständiger Name
- vollständige Anschrift
- E-Mail Adresse
- Telefon
- und/oder Mobilnummer.

Eine Besichtigung des Objektes kann nur nach Vereinbarung mit uns erfolgen.

Die direkte Kontaktaufnahme zum Vermieter oder Bewohner des Objektes ist nicht gewünscht.

Sämtliche Objektangaben sind freibleibend, vertraulich und unverbindlich. Sie basieren auf den uns vom Vermieter erteilten Informationen und wurden gewissenhaft wiedergegeben. Eine Gewähr kann die Reitelshöfer + Heider Immobilien oHG jedoch nicht übernehmen. Kosten aus unserer Tätigkeit fallen für Sie nicht an, die Vermittlungsprovision wird vom Vermieter übernommen. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

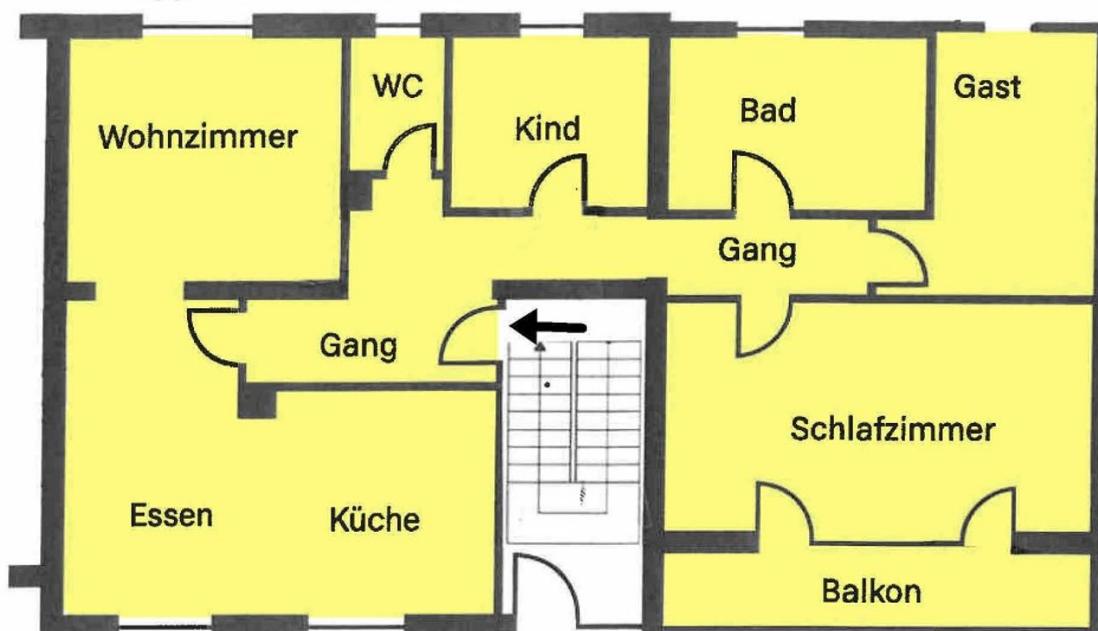
Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere Genehmigung nicht an Dritte weitergegeben werden.



Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung

REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN

## Treppe zum Gartenanteil



REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN