



## 91315 Höchstadt

# 4-Zi-Whg mit EBK, Kachelofen, Balkon und Garage



© [www.woge-immobilien.de](http://www.woge-immobilien.de) Präsentiert durch FlowFact 2017

**820 €**

Netto-Kaltmiete

**86,73 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

#### Ihre Immobilienmakler

Maïke Gömmel

Tel.: 0911/3773725

[anfragen@woge-immobilien.de](mailto:anfragen@woge-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Wohnfläche | 86,73 m <sup>2</sup> |
| Zimmer     | 4                    |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 05.01.2024  |
| gültig bis                | 05.01.2034  |
| Baujahr (Haus)            | 1956        |
| Wertklasse                | D           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 107,4       |
| Primär-Energieträger      | Öl          |

### Preise & Kosten

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Netto-Kaltmiete      | 820 €   |
| Nebenkosten          | 250 €   |
| Heizkosten enthalten | ✓       |
| provisionspflichtig  | ×       |
| Kaution              | 2.610 € |

### Allgemeine Infos

|               |        |
|---------------|--------|
| verfügbar ab  | 1.7.24 |
| Gruppennummer | 1      |

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1956 |
|---------|------|



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- das Bad wurde vor ca. 12 Jahren saniert und verfügt über Wanne, Dusche, WC und Fenster
- Einbauküche mit Elektrogeräten: Geschirrspüler, Backofen mit Cerankochfeld, Dunstabzug
- Parkettfußboden im Flur und den Zimmern
- neue Öl-Zentralheizung aus 2023 mit zentralem Warmwasser; zusätzlich kann bei Bedarf über einen Kachelofen zugeheizt werden
- Kunststofffenster
- Waschküche im Keller mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- zur Wohnung gehört eine Garage und ein Teil des Kellers (baulich nicht separat abgetrennt)
- SAT-Schüssel



## Beschreibung

Helle, gepflegte und großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 1.OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung ist auch WG-geeignet. Vom kleinen Balkon aus haben Sie einen schönen Blick über Höchststadt.

Aufteilung: Wohnzimmer (18,51qm), Schlafzimmer (15,92qm), Kinderzimmer 1 (12,94qm), Kinderzimmer 2 (12,33qm), Flur (7,79qm), Bad (8,45qm), Küche (9,59qm), Balkon (4,81qm x 25%)

Die Kaltmiete beträgt 820,- € für die Wohnung und 50,- € für die Garage, d.h. in Summe 870,- € zzgl. 250,- € Nebenkostenvorauszahlung = 1120,-. Eventuell künftige Mietanpassungen sollen per Indexmiete vereinbart werden.

In der Nebenkostenvorauszahlung von 250,- € pro Monat sind die Heizkosten und Warmwasser mit enthalten. Zusätzlich zur Zentralheizung ist ein Kachelofen vorhanden.

Treppenhausreinigung bzw. Winterdienst werden in Absprache mit den anderen beiden Mietparteien durchgeführt.

Der Mieter hat eine Privathaftpflichtversicherung nachzuweisen.

## Lage

- Höchststadt-Nord
- das Haus befindet sich in der Einbahnstraße beim Gymnasium und der Mittelschule, gegenüber der Turnhalle
- das Hallenbad ist ebenfalls direkt in der Nähe

## Sonstige Angaben

Unser Angebot erfolgt gemäss der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Mehr Objekte finden Sie auf unserer Homepage [www.woge-immobilien.de](http://www.woge-immobilien.de)

\*\*\*\*\*

Möchten Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten? Sprechen Sie uns einfach auf unsere Services wie z.B. die Marktpreiseinschätzung an.

Können wir Ihnen bei der Suche nach einem Nachmieter helfen, damit Sie eventuell schon früher umziehen können und vielleicht nicht doppelt Miete zahlen müssen? Sprechen Sie uns an, wir informieren Sie gerne.

\*\*\*\*\*





© [www.woge-immobilien.de](http://www.woge-immobilien.de) Präsentiert durch FlowFact 2017



© [www.woge-immobilien.de](http://www.woge-immobilien.de) Präsentiert durch FLOWFACT 2017











© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FLOWFACT 2017