



EXPOSÉ

HEGERICH: Ankommen und wohlfühlen - Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Wohnlage



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 90556 Cadolzburg

Baujahr: 1986

Letzte Modernisierung: 2010

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 72 m²

Nebenkosten (ca.): 250,- €

Warmmiete (ca.): 1.065,- €

Etage: 2

**Kaltmiete
€ 785,-**

> Dachgeschosswohnung

> Cadolzburg

> 3 Zimmer

> 72 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV50287



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	90556 Cadolzburg
Baujahr	1986
Letzte Modernisierung	2010
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	72 m ²
Kaltmiete	785,- €
Nebenkosten (ca.)	250,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.065,- €
Kaution	2.445EUR
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Miete 30,- € / Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1986
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort!

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1986 erbauten Mehrfamilienhauses in Cadolzburg. Mit einer Wohnfläche von ca. 72 m² überzeugt sie durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und ein wohnliches Ambiente, das sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele, von der aus alle Räume bequem erreichbar sind. Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich, der dank großer Fensterflächen mit viel Tageslicht durchflutet wird und eine freundliche, einladende Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, welcher einen angenehmen Rückzugsort im Freien bietet und zum Entspannen nach einem langen Tag einlädt.

Die separate Küche ist mit einer hochwertigen und großzügig gestalteten Einbauküche ausgestattet, die nicht nur durch ihr modernes Design überzeugt, sondern auch viel Stauraum sowie komfortable Arbeitsflächen bietet. Hier finden Hobbyköche ebenso wie Liebhaber gemeinsamer Kochabende ideale Voraussetzungen. Die Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein und verleiht dem Raum einen besonders attraktiven Charakter.

Neben dem Wohnbereich stehen zwei weitere gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Die angenehmen Raumgrößen bieten vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und schaffen eine wohnliche Atmosphäre mit viel Gestaltungsspielraum für individuelle Wohnwünsche.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist das modern gestaltete Badezimmer. Die zeitgemäße Ausstattung und die geschmackvolle Gestaltung schaffen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche stehen zur Verfügung und bieten damit hohen Komfort sowie Flexibilität im Alltag.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und bietet ihren zukünftigen Mietern ein attraktives Zuhause mit einem gelungenen Zusammenspiel aus Wohnkomfort, Funktionalität und Wohlfühlatmosphäre. Eine ideale Wohnung für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die ein gepflegtes und modernes Zuhause in einer beliebten Wohnlage suchen.

Ausstattung:

- Ca. 72 m² Wohnfläche
- Stellplatz
- Heller und großzügiger Wohn- und Essbereich
- Großer Balkon
- Hochwertige und großzügige Einbauküche inklusive
- Modern ausgestattetes Badezimmer
- Badewanne und Dusche
- Große Fensterflächen für viel Tageslicht
- Praktischer und durchdachter Grundriss
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus, Baujahr 1986
- Gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten

> Dachgeschosswohnung

> Cadolzburg

> 3 Zimmer

> 72 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV50287



Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Cadolzburg, einer beliebten Marktgemeinde im Landkreis Fürth. Der Ort verbindet den Charme einer historischen Kleinstadt mit den Vorzügen einer modernen Infrastruktur und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie verschiedene Dienstleistungsangebote sind bequem erreichbar. Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Auch gastronomische Angebote sowie kulturelle Veranstaltungen tragen zur Attraktivität des Wohnstandortes bei.

Cadolzburg ist insbesondere für seine eindrucksvolle Burganlage und die reizvolle Altstadt bekannt. Die umliegende Natur mit zahlreichen Spazier-, Rad- und Wanderwegen bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Gleichzeitig sorgen verschiedene Sport- und Vereinsangebote für ein abwechslungsreiches Freizeitprogramm.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind die Städte Fürth, Nürnberg und Erlangen sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Der Bahnhof Cadolzburg bietet eine direkte Anbindung an das regionale Bahnnetz und ermöglicht eine komfortable Verbindung in die Metropolregion Nürnberg.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und der Nähe zu den wirtschaftsstarke Städten der Region macht Cadolzburg zu einem besonders gefragten Wohnstandort für Pendler, Paare und Familien.

Sonstiges:

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen

Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert

- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse

Objektbilder:



Wohnzimmer



Balkon

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Cadolzburg
- > 3 Zimmer

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50287



Ausblick von Balkon



Ausblick



Kinderzimmer / Büro



Badezimmer



Küche



Badezimmer

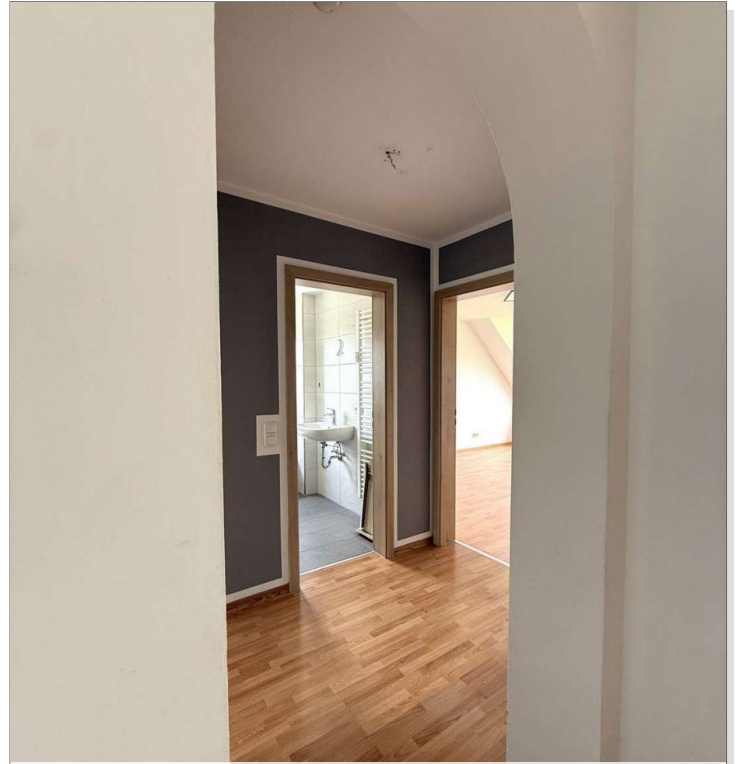
Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Cadolzburg
- > 3 Zimmer

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50287



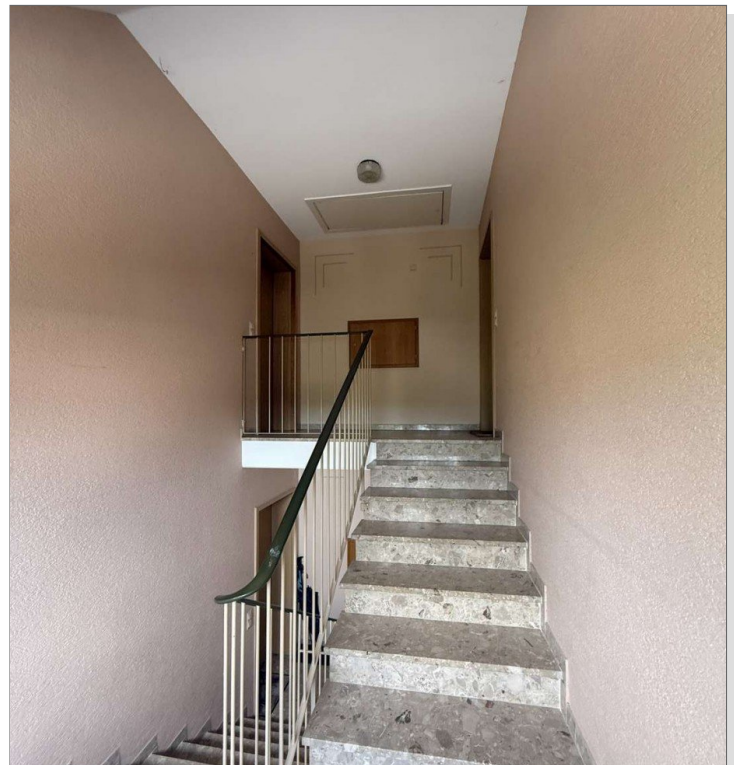
Außenansicht



Flur



Flur



Treppenhaus

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Cadolzburg
- > 3 Zimmer

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50287



Grundriss

Exposéplan, nicht maßstäblich

