



## 91166 Georgensgmünd

Erstbezug! Helle, barrierefreie 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Südterrasse, Garten und Einbauküche



**1.150 €**

Kaltmiete

**97,92 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Pekona Immobilien**  
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

**Ihr Ansprechpartner**

**Pekona Immobilien GmbH**  
Bettina Drescher  
Tel.: +49 9122 88706-24  
[b.drescher@pekona.de](mailto:b.drescher@pekona.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	97,92 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.150 €
Warmmiete	1.501,5 €
Nebenkosten	246,5 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	246,5 €
Gesamtbelastung brutto	1.501,5 €
Kaution	3.765 €



## Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	04.10.2033
Baujahr (Haus)	2024
Endenergiebedarf	65.10
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

## Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

## Zustand

Baujahr	2024
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

### WOHNUNG:

- + große Terrasse in Südausrichtung
- + eigener Garten in Ost-Süd-Westausrichtung
- + hochwertige Einbauküche (Marke Schüller) inkl. Elektroeinbaugeräte (Kühlschrank mit Gefrierfach, Backofen, Kochfeld, Dunstabzug und Spülmaschine) im Mietpreis enthalten
- + großes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC
- + Fußbodenheizung in allen Räumen (Einzelraumsteuerung)
- + hochwertiger Eiche-Parkettboden
- + großformatige Fliesen im Bad
- + Kunststofffenster m. Dreifachisolierverglasung
- + elektrische Rollläden an allen Fenstern
- + Videogegensprechanlage in Farbe
- + Barrierefreiheit
- + geräumiges Kellerabteil mit Strom/Licht
- + 1 TG-Stellplatz zzgl. 60,00 €/mtl. (Tiefgarage mit Kennzeichenerkennung)
- + 1 Duplex-Stellplatz in der TG zzgl. 45,00 €/mtl.

### GEBÄUDE

- + 2 Häuser mit insgesamt 30 Wohneinheiten
- + barrierefreie Zugänge in alle Etagen
- + Personenaufzug (von der Tiefgarage bis in jede Etage)
- + zentrale Pelletheizung
- + Wohnraumlüftung gem. Lüftungskonzept
- + KfW40
- + Tiefgarage mit Kennzeichenerkennung
- + 2,60 m Raumhöhen
- + Freifläche mit Spielplatz
- + gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum mit Reparaturstation in der Tiefgarage
- + Highspeed-Internet: Glasfaseranschluss Telekom, Breitbandkabel Kabel Deutschland



## Beschreibung

Diese stilvolle 3-Zimmer-Neubauwohnung bietet auf ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche höchsten Wohnkomfort und vereint modernes Wohnen mit einem eigenen Garten sowie einer großzügigen Terrasse in Südausrichtung.

Die lichtdurchfluteten Räume sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die in jedem Raum individuell steuerbar ist. Hochwertiger Eiche-Parkettboden sorgt für ein angenehmes Wohnambiente, während großformatige Fliesen im Badezimmer für eine elegante Optik sorgen.

Der offene Wohn-Ess-Kochbereich ist mit einer hochwertigen Einbauküche der Marke Schüller und moderner Marken-Elektrogeräte ausgestattet – diese ist bereits im Mietpreis enthalten. Vom Wohnbereich aus haben Sie direkten Zugang auf die Südterrasse und in den eigenen Garten – genießen Sie hier absolute Privatsphäre!

Das großzügige Tageslichtbad verfügt über eine bodengleiche Dusche, eine Badewanne, einen Waschtisch und ein WC – hier bleiben keine Wünsche offen.

Das Gebäude umfasst insgesamt 30 Wohneinheiten, verteilt auf zwei Häuser, und ist komplett barrierefrei gestaltet. Ein Personenaufzug ermöglicht den bequemen Zugang von der Tiefgarage bis in jede Etage. Die zentrale Pelletheizung und die Wohnraumlüftung nach Lüftungskonzept sowie dreifachisoliertverglaste Fenster sorgen für eine nachhaltige und effiziente Energienutzung. Das Gebäude entspricht dem KfW-40-Standard und bietet damit höchste Energieeffizienz.

Zur Wohnung gehört zudem ein geräumiges Kellerabteil mit Strom- und Lichtanschluss.

In der Tiefgarage, welche bereits über eine moderne Kennzeichenerkennung verfügt, sind ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Duplex-Stellplatz anzumieten. In dieser befindet sich auch der gemeinschaftliche Fahrradabstellraum.

Dank Highspeed-Internet mit Glasfaseranschluss sind beste Voraussetzungen für modernes Arbeiten und Wohnen gegeben.

Diese tolle Erdgeschosswohnung ist ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf modernes Wohnen, Barrierefreiheit und eine hochwertige Ausstattung legen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in vorteilhafter Lage, mitten im Herzen von Georgensgmünd. Diese zentrale Lage bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur. Der Bahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht es, den Nürnberger Hauptbahnhof in etwa 22 Minuten zu erreichen; zudem bestehen Direktverbindungen nach München. Die Bundesstraße 2 gewährleistet eine schnelle Verbindung nach Nürnberg und Augsburg.

In unmittelbarer Nähe finden Sie diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Restaurants, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Für Freizeitaktivitäten stehen das neue Hallenbad, Sportplätze und Tennisanlagen zur Verfügung. Die Mittelschule befindet sich ebenfalls in weniger als 500 Metern Entfernung. Das Fränkische Seenland mit dem nahegelegenen Igelsbachsee/Brombachsee ist bequem mit dem Fahrrad oder innerhalb von zehn Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet zahlreiche Erholungsmöglichkeiten.

Entfernungen:

Grund-/Mittelschule	ca. 400 m
Bäckerei	ca. 50 m
Supermarkt	ca. 800 m
Hallenbad	ca. 850 m
Brombachsee	ca. 10 km



Roth ca. 10 km  
Schwabach ca. 18 km  
Nürnberg (Zentrum) ca. 46 km  
Ansbach ca. 39 km

**Anbindungen:**

Bushaltestelle ca. 50 m  
Bahnhof ca. 125 m  
Bundesstraße B2 ca. 4,5 km

## Sonstige Angaben

---

- + Nichtraucher bevorzugt
- + Voraussetzung: festes Arbeitsverhältnis, Rentennachweis o.Ä., KEIN JOBCENTER
- + ANMIETUNG NUR MIT POSITIVER SCHUFA-AUSKUNFT
- + Haustiere nach Absprache erlaubt (außer Hunde)
- + unbefristeter Mietvertrag (Indexmietvertrag)
- + Mindestmietdauer / Kündigungsausschluss von 2 Jahren
- + Bezug ab sofort möglich

Sehr geehrte/r Interessent/in,  
bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aus Datenschutzgründen ausschließlich schriftliche Anfragen beantworten können. Wir bitten Sie daher von telefonischen Anfragen abzusehen.













