



## 90613 Großhabersdorf

# Komfortables Wohnen für jede Lebensphase - Helle Erdgeschosswohnung mit Loggia und Einbauküche



**740 €**

Kaltmiete

**81 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Pekona Immobilien**  
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

**Ihr Ansprechpartner**

**Pekona Immobilien GmbH**

Bettina Drescher

Tel.: 004991228870624

[b.drescher@pekona.de](mailto:b.drescher@pekona.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	81 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	740 €
Warmmiete	985 €
Nebenkosten	210 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	210 €
Gesamtbelastung brutto	985 €
Kaution	2.325 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	25.05.2035
Baujahr (Haus)	1993
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	105.00
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHW
Wertklasse	D

## Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

## Zustand

Baujahr	1993
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- + große Loggia in Südausrichtung (überdacht)
- + moderne Einbauküche inkl. Elektroeinbaugeräte (Backofen, Kochfeld, Dunstabzug, Spülmaschine, Kühl- und Gefrierschrank) im Mietpreis enthalten
- + Tageslichtbad mit Wanne, Waschtisch und WC (WC-Sitz wird erneuert)
- + Gäste-WC mit Fenster (WC-Sitz wird erneuert)
- + praktischer Abstellraum im Außenbereich auf der Loggia
- + 2 eigene Kellerabteile
- + Böden: Fliesen, Laminat (neue Sockelleisten in weiß werden noch angebracht)
- + Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung und Rollos (Rollladengurte werden erneuert)
- + neue Lichtschalter werden angebracht
- + gem. Wasch- und Trockenraum im Keller
- + Gaszentralheizung (aus ca. 2022)
- + nahezu stufenloser Zugang (1 Stufe am Hauseingang)
- + die Wohnung ist frisch gestrichen
- + Carport zzgl. 35 €/mtl.



## Beschreibung

Diese hervorragend geschnittene und helle 2,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Großhabersdorf bietet ein komfortables Zuhause für Singles oder Paare, die Wert auf eine angenehme Wohnatmosphäre und durchdachte Raumaufteilung legen.

Dank des nahezu stufenlosen Zugangs ist die Wohnung für alle Altersgruppen gut geeignet. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1993 und überzeugt mit hellen Räumen, einem modernen Tageslichtbad mit Badewanne sowie einem separaten Gäste-WC mit Fenster.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige, überdachte Loggia in Südausrichtung – ein idealer Ort zum Entspannen an sonnigen Tagen. Direkt an die Loggia angrenzend befindet sich ein praktischer Abstellraum im Außenbereich, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Küche ist separat und verfügt über eine Einbauküche, welche mit allen gängigen Elektrogeräten (Backofen, Kochfeld, Dunstabzug, Spülmaschine sowie Kühl- und Gefrierschrank) ausgestattet und bereits im Mietpreis enthalten ist.

Zwei eigene Kellerabteile sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Haus bieten weiteren Komfort im Alltag. Die Böden sind mit pflegeleichtem Laminat und Fliesen ausgestattet. Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung und Rollos sorgen für eine angenehme Wohnqualität. Beheizt wird die Wohnung über eine moderne Gaszentralheizung, die etwa 2022 erneuert wurde. Ein Carportstellplatz, welcher für monatlich 35 € anzumieten ist, rundet das Angebot ab.

Die zentrale und dennoch ruhige Lage innerhalb Großhabersdorfs mit guter Anbindung und Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Freizeitangeboten macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für alle, die entspannt und gut angebunden wohnen möchten.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Großhabersdorf, in einem gewachsenen Wohngebiet entlang der Nürnberger Straße. Die Umgebung überzeugt durch ihre angenehme Mischung aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte, Bäckereien, eine Apotheke sowie gemütliche Cafés und Restaurants. Familien profitieren von der fußläufigen Nähe zu Kindergärten, der Grundschule sowie vielfältigen Freizeit- und Sportmöglichkeiten in der Umgebung. Weiterführende Schulen und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind bequem in den Nachbarorten wie Zirndorf, Roßtal oder Langenzenn erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Über die nahegelegene Bundesstraße B8 sowie die Südwesttangente (B14) gelangen Sie schnell nach Fürth, Nürnberg oder Ansbach. Eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung in die Region liegt nur wenige Schritte entfernt und sorgt für eine gute Anbindung auch ohne Auto.

Für Naturliebhaber bietet die Lage zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung im Grünen – ob ein Spaziergang im nahen Biberttal, eine Radtour durch die fränkische Landschaft oder sportliche Aktivitäten in den umliegenden Vereinen – hier lässt es sich ruhig und gleichzeitig gut vernetzt wohnen.

## Sonstige Angaben

+ Vermietung ausschließlich an Personen mit festem Arbeitsverhältnis (kein Jobcenter), Rentner, Schüler/Studenten/Azubis ggf. mit Bürgschaft



- + Nichtraucher bevorzugt
- + Haustiere nach Absprache mit dem Vermieter
- + Bezug nach Absprache, kurzfristig möglich
- + unbefristeter Mietvertrag
- + Mindestmietdauer / Kündigungsausschluss von 2 Jahren
- + Treppenhausreinigung + Winterdienst in Nebenkosten enthalten

Die Kosten im Überblick:

Kaltmiete inkl. 1x Carport: 775 €/mtl.

Nebenkostenvorauszahlung: 210 €/mtl.

Warmmiete: 985 €/mtl.

Kaution (3 NKM): 2.325 Euro

Verträge für Strom und Telefon/Internet sind vom Mieter selbst abzuschließen.

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.























