



91177 Thalmässing

Generationenwohnen / Wohnen & Arbeiten unter einem Dach - modernisiertes EFH in Thalmässing



1.200 €

Kaltmiete

170 m²

Wohnfläche

410 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Bettina Drescher

Tel.: +49 9122 88706-24

b.drescher@pekona.de

Flächen & Zimmer

| | |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche | 170 m ² |
| Grundstücksfläche | 410 m ² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| separate WCs | 2 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Einliegerwohnung | ✓ |

Preise & Kosten

| | |
|------------------------|---------|
| Kaltmiete | 1.200 € |
| Warmmiete | 1.300 € |
| Nebenkosten | 100 € |
| Heizkosten enthalten | × |
| Betriebskosten netto | 100 € |
| Gesamtbelastung brutto | 1.300 € |
| Kaution | 3.600 € |



Energieausweis

| | |
|----------------------|-------------|
| Art | Bedarf |
| gültig bis | 19.09.2033 |
| mit Warmwasser | ✓ |
| Baujahr (Haus) | 1970 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf | 147.40 |
| Primär-Energieträger | OEL |
| Wertklasse | E |

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Zustand

| | |
|---------------|--------------|
| Baujahr | 1970 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | modernisiert |



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- + ca. 10 m² (Grundfläche) großer Südbalkon
- + ca. 15 m² große Terrasse (Grundfläche) mit Gartenbereich in Südausrichtung
- + großzügige, lichtdurchflutete Räume
- + ca. 35 m² großer lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich
- + Tageslichtbad im Retrolook mit Badewanne, großer bodengleicher Dusche, Doppelwaschtisch, Spiegel und Badschrank
- + WC separat
- + Garderobenschrank im Eingangsbereich
- + Vorratsraum im Keller
- + Waschraum im Keller

+ mögliche Einliegerwohnung im Untergeschoss durch Südhanglage - ideal für Selbständige, Familien mit erwachsenen Kindern oder Mehrgenerationenwohnen mit Duschbad im Retrolook, einem Wohn-Ess-Küchenbereich und einem Schlafzimmer

+ Vorbereitung Glasfaseranschluss vorhanden

Modernisierungen:

- + neuer Vinylboden in der Küche, neue Laminatböden allen Wohn- und Schlafräumen (aus 2023)
- + Ölzentralheizung aus 2013
- + neue Hauseingangstüren (aus 2023)
- + neue Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung (aus 2023), manuelle Außenrollos
- + neues Balkongeländer



Beschreibung

Das großzügige Einfamilienhaus wurde ca. 1970 in Südhanglage zentral in Thalmässing gebaut. Die Wohnfläche von ca. 170 m² erstreckt sich über zwei Etagen, bietet 5 Zimmer und zusätzliche Nutzfläche und Stauraum.

Vom Flur aus erreichen Sie alle Räumlichkeiten im Erdgeschoss. Das Herzstück ist der ca. 35 m² große, lichtdurchflutete Wohn-Essbereich im Erdgeschoss mit Zutritt zum ca. 10 m² großen Südbalkon. Die Küche, welche ausreichend Platz für einen Esstisch bietet, schließt direkt an das Wohnzimmer an.

Das Tageslichtbad im Retrolook begeistert mit Nostalgie und modernem Komfort. Es bietet eine Badewanne, eine bodengleiche Dusche, einen Doppelwaschtisch, Spiegel und Badschrank. Ein separates WC, ein Kinderzimmer und ein Schlafzimmer vervollständigen die durchdachte Raumaufteilung.

Das Untergeschoss bietet neben Technik-, Wasch- und Vorratsraum weitere Wohn- und Schlafräume und sogar die Option einer Einliegerwohnung. Diese umfasst ein Duschbad im Retrolook, einen großzügigen Wohn-Ess-Küchenbereich und ein separates Schlafzimmer. Die Räumlichkeiten sind ideal geeignet für Selbständige, (Home-)Office, Familien mit erwachsenen Kindern oder auch Mehrgenerationenwohnen. Die Räume sind über das Treppenhaus oder einen separaten Außenzugang zu erreichen. Eine Südterrasse und der Gartenbereich runden das Angebot ab.

Die moderne Ausstattung gewährleistet zeitgemäßen Komfort: 2023 wurde neuer Vinylboden in der Küche und neue Laminatböden in allen Wohn- und Schlafräumen verlegt. Neue Hauseingangstüren (2023) und Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung (2023) mit manuellen Außenrollos sowie die Ölzentralheizung sorgen für effiziente Wärmeversorgung.

Die Vorbereitung eines Glasfaseranschlusses unterstreicht die moderne Ausrichtung und ermöglicht schnelles Internet für das Arbeiten von Zuhause.

Die durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Haus zum perfekten Zuhause.

Lage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Thalmässing - einem Ort zwischen Nürnberg und Ingolstadt, der Lebensqualität und Idylle vereint.

Die Marktgemeinde Thalmässing liegt im südlichen Landkreis Roth und zählt ca. 5.557 Einwohner. Die hier angebotene Immobilie liegt etwa 500 m vom Ortskern entfernt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Bäckereien, Metzgereien, div. Supermärkte), Apotheken und Ärzte befinden sich im Ort und sind fußläufig erreichbar. Ebenso diverse Restaurants sowie eine Eisdielen.

Thalmässing liegt verkehrsgünstig, sodass Sie die Autobahn A9 mit Anschluss in Greding oder in Hilpoltstein jeweils in nur ca. 10-15 Minuten mit dem Auto erreichen.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Hilpoltstein. Mit dem Bus wird dieser in regelmäßigen Abständen angefahren und bietet Anbindung nach Roth/Nürnberg oder Treuchtlingen. In Richtung Ingolstadt eignet sich die ca. 15 Autominuten entfernte Bahnhaltestelle in Kinding.



Entfernungen:

Greding: ca. 12 km | ca. 11 Min.
Hilpoltstein: ca. 14 km | ca. 15 Min.
Roth: ca. 27 km | ca. 28 Min.
Weißenburg: ca. 25 km | ca. 25 Min.
Ingolstadt: ca. 50 km | ca. 38 Min.
Nürnberg: ca. 52 km | ca. 50 Min.

Anschlussmöglichkeiten:

Bushaltestelle Rathaus ca. 30 m
Bushaltestelle Marktplatz ca. 400 m
A9 (AS Greding) in ca. 12 km
A9 (AS Hilpoltstein Süd) in ca. 13 km
B2 (AS Pleinfeld) in ca. 18 km

Sonstige Angaben

- + Bezug sofort bzw. nach Absprache möglich
- + Haustiere nach Absprache
- + Nichtraucher bevorzugt
- + ANMIETUNG NUR MIT POSITIVER SCHUFA-AUSKUNFT
- + Voraussetzung: festes Arbeitsverhältnis, Rentennachweis o.Ä., KEIN JOBCENTER
- + Verträge für Strom und Telefon/Internet sind vom Mieter selbst mit dem Versorger zu schließen
- + Heizkosten in der Nebenkostenvorauszahlung NICHT enthalten. Der Tank wird bei Einzug vollgetankt an den Mieter übergeben und ist vollgetankt bei Auszug zurückzugeben

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.



















