



## 91180 Heideck

Gemütliches Einfamilienhaus mit großem Garten und zwei Garagen - ideal für Familien&Gartenliebhaber



**750 €**

Kaltmiete

**104 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1034 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5,5**

Zimmer



**Pekona Immobilien**  
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

### Ihr Ansprechpartner

**Pekona Immobilien GmbH**

Bettina Drescher

Tel.: 0049091228870624

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

### Flächen & Zimmer

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche        | 104 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche | 1.034 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 5,5                  |
| Schlafzimmer      | 3                    |
| Badezimmer        | 1                    |
| separate WCs      | 1                    |
| Stellplätze       | 2                    |

### Preise & Kosten

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Kaltmiete              | 750 €   |
| Warmmiete              | 975 €   |
| Nebenkosten            | 125 €   |
| Heizkosten enthalten   | ×       |
| Betriebskosten netto   | 125 €   |
| Gesamtbelastung brutto | 975 €   |
| Kaution                | 2.550 € |



## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| gültig bis           | 14.08.2034  |
| Baujahr (Haus)       | 1956        |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 497.30      |
| Primär-Energieträger | OEL         |
| Wertklasse           | H           |

## Allgemeine Infos

|              |            |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | 01.08.2025 |
|--------------|------------|

## Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1956     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- + pflegeleichter XXL-Garten mit Gestaltungsmöglichkeiten
- + helle Räume
- + Tageslichtbad mit Wanne und Waschtisch
- + separates WC mit Fenster im EG
- + weiteres WC mit Fenster im DG
- + Böden: Laminat (2025), Fliesen, PVC
- + voll unterkellert: Heizungsraum, Waschraum, Vorratsraum
- + Fenster: Holzfenster, z.T. Isolierglas, z.T. Einscheibenverglasung mit Rollos bzw. Fensterläden
- + Ölzentralheizung (aus ca.1990)
- + Nebengebäude: 2 Schuppen für Fahrräder, Gartengeräte etc.
- + 2 Einzelgaragen zzgl. à 50,00 €/mtl.



## Beschreibung

Sie suchen ein Zuhause mit Raum zum Leben, Entfalten und Entspannen? Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr ca. 1956 bietet mit ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 5,5 Zimmern die perfekte Basis für Paare oder Familien, die sich ihren Wohnraum mit Garten erfüllen möchten.

2025 wurde das Haus frisch renoviert – mit neuen Anstrichen und teilweise verlegtem Laminatboden. Die hellen Räume schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt. Das Highlight: der großzügige, pflegeleichte Garten in XXL-Format – ideal zum Spielen, Gärtnern oder einfach zum Genießen unter freiem Himmel. Hier ist Platz für Trampolin, Gemüsebeet oder eine gemütliche Loungeecke.

Das Tageslichtbad mit Badewanne stammt aus den 1980er Jahren und ist funktional erhalten. Ein separates WC im Erdgeschoss mit Fenster sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein weiteres WC steht im Dachgeschoss zur Verfügung.

Die Böden im Haus bestehen aus einer Kombination aus Laminat, Fliesen und PVC – robust und pflegeleicht zugleich.

Das voll unterkellerte Haus bietet mit Heizungsraum, Waschraum und Vorratsraum jede Menge praktische Nutzfläche. Zwei große, separate Schuppen bieten weiteren Stauraum für Fahrräder, Werkzeuge oder Gartenzubehör.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Einzelgaragen zur Verfügung (je 50 €/Monat), sodass auch das Thema Parken komfortabel gelöst ist.

Ein Haus mit Charakter, viel Potenzial und Platz für neue Geschichten – perfekt für alle, die gerne draußen sind und das Leben im Grünen genießen wollen.

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in der idyllischen Stadt Heideck im Landkreis Roth, mitten im Naturpark Altmühltal und nur ca. 40 Kilometer südlich von Nürnberg. Die Lage verbindet auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit städtischer Infrastruktur.

Heideck bietet eine hervorragende Lebensqualität mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung: das moderne Freibad in Heideck, ausgedehnte Wander- und Radwege, Seen sowie kulturelle Sehenswürdigkeiten machen die Region besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber. Gleichzeitig ist die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz sehr gut. Über die nahegelegene Bundesstraße B2 sowie die Autobahn A9 erreicht man die Metropolregion Nürnberg, den Flughafen oder den Wirtschaftsraum Ingolstadt bequem in kurzer Zeit.

Vor Ort finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie eine Grund- und Mittelschule sind direkt im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen sowie ein breiteres Angebot an Dienstleistungen und Einzelhandel sind in den Nachbarstädten Hilpoltstein oder Roth leicht erreichbar.

Die ruhige Wohngegend, in der sich das Haus befindet, ist geprägt von Einfamilienhäusern, viel Grün und einer freundlichen Nachbarschaft – ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende, die Wert auf eine harmonische Wohnatmosphäre legen.

Anbindungen:

- + Bundesstraße B2
- + Autobahn A9



+ Bahnhof Roth – hervorragende Anbindung nach Nürnberg (in ca. 15 Min.),  
Weißenburg/Treuchtlingen, Ingolstadt und München

Entfernungen:

- + Roth ca. 15 km
- + Weißenburg ca. 20 km
- + Nürnberg ca. 48 km
- + Ingolstadt ca. 60 km

## Sonstige Angaben

---

- + Bezug ab 01.08.2025 oder nach Absprache möglich
- + Haustiere nicht gestattet
- + 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
- + Heizöl ist vom Mieter selbst zu tanken

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.



























