



91456 Diespeck

Gepflegte 3-Zimmer Wohnung im 1.OG in Stübach zu vermieten!



850 €

Kaltmiete

96,3 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Anita Suffa

Timo Steidtner

Tel.: +49 9161 8839680

steidtner@immobilien-anitasuffa.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	96,3 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2

Preise & Kosten

Kaltmiete	850 €
Warmmiete	1.090 €
Nebenkosten	240 €
provisionspflichtig	×
Kaution	2.550 €



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	26.05.2024
gültig bis	26.05.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	180
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F
Baujahr (Haus)	1966

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Zustand

Zustand	gepflegt
---------	----------



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
------------------------	----------

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Norden	✓
--------	---

Süden	✓
-------	---

Bad

Wanne	✓
-------	---

Dusche	✓
--------	---

Fenster	✓
---------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



Beschreibung

Zur Vermietung steht eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt drei Wohneinheiten. Das Haus wird über eine zentrale Öl-Heizung beheizt und befindet sich in einem sehr ordentlichen Gesamtzustand. Die Wohnung erreichen Sie über ein helles und freundlich gestaltetes Treppenhaus.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle, gut geschnittene Zimmer. Sie verfügt über eine Diele bzw. einen Flur, ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne, zwei Fenstern, Heizkörper und Waschbecken, ein separates WC sowie ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer bzw. Büro. Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die bereits im Mietpreis enthalten ist, und bietet Zugang zu einem Balkon mit nördlicher Ausrichtung. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und verfügt über einen weiteren Balkon, der nach Süden ausgerichtet ist und zum Entspannen einlädt.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Im Keller befindet sich außerdem eine gemeinschaftliche Waschküche. Eine Doppelgarage steht ebenfalls zur Verfügung und wird mit monatlich 80 € zur Warmmiete hinzugerechnet.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage im beliebten Diespecker Ortsteil Stübach. Das gepflegte Wohnumfeld ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern und bietet eine angenehme Nachbarschaft mit dörflichem Charakter. In wenigen Minuten erreicht man das Ortszentrum von Diespeck, wo Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten zur Verfügung stehen. Die Umgebung lädt mit ihren Feldern und Wäldern zu Spaziergängen, Fahrradtouren und anderen Freizeitaktivitäten im Grünen ein – ideal für alle, die Ruhe und Erholung suchen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Diespeck liegt im Herzen des Landkreises Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim und profitiert von einer sehr guten Verkehrsanbindung. Über die Bundesstraßen B8 und B470 sind umliegende Städte wie Neustadt an der Aisch, Scheinfeld und Höchstadt a.d. Aisch schnell erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut – Busverbindungen bringen Sie bequem in die umliegenden Orte und zum Bahnhof in Neustadt, von wo aus regelmäßige Zugverbindungen nach Fürth, Erlangen und Nürnberg bestehen. Die zentrale Lage zwischen den Metropolregionen Nürnberg und Würzburg macht Diespeck zu einem attraktiven Wohnort für Pendler und Ruhesuchende gleichermaßen.



 **Anita Suffa**
Immobilienmaklerin (IHK)



 **Anita Suffa**
Immobilienmaklerin (IHK)

















 **Anita Suffa**
Immobilienmaklerin (IHK)





 **Anita Suffa**
Immobilienmaklerin (IHK)





