

## + VERMIETET + Moderne und gepflegte 3-Zimmer Wohnung mit Option auf Garage und Stellplatz

Wohnung / Miete

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-ID:	226
Adresse:	DE-96179 Rattelsdorf Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaltmiete:	auf Anfrage
Betriebs-/ Nebenkosten:	175,00 EUR
Stellplatzmiete:	50,00 EUR
Kaution:	3 Nettokaltmieten

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 72,1 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	3

#### 1.4. Ausstattung

Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Öl
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
weitere Räume:	Abstellraum
barrierefrei:	nein
Keller:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Verglasung:	doppelt verglast
Fenster:	Kunststoff

#### 1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	2001
----------	------

#### 1.6. Umfeld

nächste Stadt:	Bamberg
----------------	---------

---

## 1.7. Verwaltung

verfügbar ab: 01.12.2021

## 1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja  
Energieeffizienzklasse: C  
erstellt am: 07.12.2018  
gültig bis: 07.12.2028  
Art des Energieausweises: nach Verbrauch  
Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 84 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Verbrauch inkl. Warmwasser: ja

## 1.9. Beschreibung im Detail

++ Die Vorlage eines Gehaltsnachweises (letzte drei Gehaltabrechnungen), eines aktuellen Schufa-Auszuges (nicht älter als drei Monate) und einer Selbstauskunft (ein entsprechendes Formular erhalten Sie von uns) sind seitens des Vermieters erwünscht. ++

Diese sofort bezugsfreie frisch renovierte 3-Zimmer Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 2001 mit insgesamt sechs Wohneinheiten in ruhiger Wohnlage.

Gegen ein monatliches Entgelt von 50 Euro wird die großzügige Garage und der Stellplatz mitvermietet.

Die im Objekt vorhandene Einbauküche samt Elektrogeräte wird mitvermietet, ebenso die Badschränke und der Waschtisch samt Unterschrank. Das Badezimmer verfügt sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne. Das teilweise blickdichte Tageslichtfenster im Bad sorgt für ausreichend Lichteinfall und Luftaustausch. Der Balkon verfügt über eine Markise.

Eine Stellmöglichkeit für eine Waschmaschine befindet sich in der gemeinschaftlichen Waschküche. Zur Wohnung gehört ein hochwertiger Kellerraum mit Tageslichtfenster und Strom.

Die Wohnung wird vom Fachbetrieb frisch gestrichen übergeben und muss nach Auszug auch vom Fachbetrieb frisch gestrichen übergeben werden.

---

### 1.10. Beschreibung der Lage

Die wunderschöne und lichterfüllte 3-Zimmer Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage im oberfränkischen Ort Rattelsdorf. Rattelsdorf ist ein Markt im Landkreis Bamberg Oberfrankens mit 4630 Einwohnern (Stand 31.12.2018). Neben Brauereien sind hier produzierende Gewerbe, Handel und Verkehr ansässig. Eine Grund- und Volksschule und mehrere Kindergärten befinden sich im Ort.

Direkt an der B4 gelegen, bietet Rattelsdorf eine gute Verkehrsanbindung zu Bamberg und Coburg. Die Autobahnanbindungen A73 und A70 sind in wenigen Autominuten erreichbar.

### 1.11. Beschreibung der Ausstattung

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- gepflegte Wohnanlage in Rattelsdorf
- helle und frisch renovierte 3-Zimmer Wohnung in ruhiger Lage
- moderne und hochwertige Einbauküche samt Elektrogeräte
- große Garage und Stellplatz für 50,-€ Aufpreis/Monat
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Tageslichtfenster und Möbel
- Balkon mit Markise
- Kellerraum mit Tageslichtfenster und Stromanschluss
- gemeinschaftliche Waschküche

## 2. Galerie



Blick auf das Wohnhaus

## 3. Agentur

### 3.1. Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	VINCENTINI Immobilien
<b>Adresse:</b>	Baumfeldweg 14 DE-96169 Lauter Deutschland / Bamberg
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	Maklerzulassung nach GewO § 34c, erteilt vom Landratsamt Bamberg.
<b>USt-IdNr:</b>	DE266919989
<b>Webseite:</b>	vincentini.de

### 3.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Nico Vincentini
<b>Telefon:</b>	09544/9868470
<b>Fax:</b>	09544/9868479
<b>E-Mail:</b>	info@vincentini.de