



## 90542 Eckental / Eschenau

WOHNPARK ESCHENAU

ERSTBEZUG: Top moderne 3-Zimmer-Neubau-

Mietwohnung



1.050€ Kaltmiete

89,15 m<sup>2</sup>
Wohnfläche

3 Zimmer



### **Ihr Ansprechpartner**

VR Bank Immobilien GmbH **Bamberg-Forchheim** 

Gerald Böhm

Tel.: 09126 2898-411 immo@vrbank-bafo.com

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	89,15 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

#### **Preise & Kosten**

Kaltmiete	1.050 €
Warmmiete	1.410 €
Nebenkosten	240 €
Betriebskosten netto	240 €
Gesamtbelastung brutto	1.410 €

WOHNPARK ESCHENAU Seite 1 / 16





# Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	22.06.2033
mit Warmwasser	~
Baujahr (Haus)	2023
Wertklasse	В
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	PELLET

### **Zustand**

Baujahr	2023
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug

WOHNPARK ESCHENAU Seite 2 / 16





# Ausstattung

Allgemein		Bad	
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben	Wanne	
Abstellraum	<b>✓</b>	Dusche	
Fahrradraum	~	Fenster	
Heizungsart		Befeuerung	
Zentralheizung	~	Pellet	
Fahrstuhl		Stellplatzart	
Personen-Fahrstuhl	<b>✓</b>	Tief-Garage	

WOHNPARK ESCHENAU Seite 3 / 16





### **Beschreibung**

Im direkten Umland von Nürnberg und Erlangen ist eine moderne und exklusive Wohnanlage mit eigener Tiefgarage entstanden. Sechs Wohnhäuser gruppieren sich um einen parkähnlich angelegten Innenhof mit Spielplatz und bieten somit ein hervorragendes Ambiente für Menschen in sämtlichen Lebensphase. Ob junge Familien, Paare oder Senioren - hier ist für jeden das richtige dabei!

Die angebotene 3-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss einer traumhaft schönen Neubau-Wohnanlage (Erstbezug). Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil sowie zwei Tiefgaragen-Stellplätze. Die Tiefgarage ist bequem direkt vom Haus aus mit dem Aufzug erreichbar.

Die Wohnung ist Neubau-Erstbezug - eine Anmietung wäre somit kurzfristig möglich. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden. Diese ist vom Mieter selbst einzubauen.

Die beigefügten Bilder zeigen die von der Aufteilung und Größe fast identische Musterwohnung in unserem Wohnpark Eschenau.

Die Highlights von unserem Wohnpark Eschenau sind:

- Tolle zentrale Lage / alle Einkaufsmöglichkeiten zu Fuß erreichbar
- Nur ca. 12 km in die Berufsmetropolen Nürnberg und Erlangen
- KfW 55-Standard / Energieeffiziente Bauweise
- Moderne Holzpellets-Heizungsanlage sorgt für kostengündtige und nachhaltige Wärmeversorgung
- Fußbodenheizung, Wärmeschutzverglasung
- Photovoltaikanlage inkl. Stromspeicher für Gemeinschaftsstrom
- Hochwertig ausgestattete Wohnung
- Netzwerkverkabelung in alle Wohnräume / ideal für Home-Office
- Glasfaseranschluss für Highspeed-Internet
- Abstellraum (Hauswirtschaftsraum) mit Waschmaschinen-Anschluss

Die Ausstattungsdetails wurden umsichtig gewählt und schaffen eine ruhige und offene Atmosphäre. Bodentiefe Fenster ermöglichen nicht nur den Blick, sondern auch den Schritt ins Freie. Zeitlos schöne Sanitärobjekte, Fliesen und Bodenbeläge ausgewählter Markenhersteller machen schon den Tagesstart zum Wohlfühlmoment.

Sie haben Interesse an der Wohnung?! Dann fordern Sie bitte unser Exposé an.

### Lage

Eschenau liegt zentral im Markt Eckental und ist so Teil einer attraktiven Gemeinde. Unweit der Fränkischen Schweiz und des Sebalder Reichswaldes profitieren Sie von der guten Lage in unmittelbarer Nähe zu den Berufsmetropolen Nürnberg und Erlangen.

Einkaufen & amp; Märkte:

Neben einer Vielzahl an Geschäften und Nahversorgern ergänzt alle zwei Wochen ein Markt auf dem Eckentaler Rathausplatz das lokale Einkaufsangebot.

Schulen & amp; Kinderbetreuung:

Für ein überaus gutes Betreuungsangebot und lebenslanges Lernen von Grundschule bis Volkshochschule sind alle nötigen Einrichtungen vorhanden. Zahlreiche Krippen und Kindergärten, wie auch Grundschulen, Mittelschulen und ein Gymnasium.

Anbindung:

WOHNPARK ESCHENAU Seite 4 / 16







Ob Fahrrad, Auto oder Bahnverbindung - hier genießen Sie kurze Wege.

Nürnberg
Erlangen
Fürth
Lauf an der Pegnitz
Fränkische Schweiz
5 km

WOHNPARK ESCHENAU Seite 5 / 16







WOHNPARK ESCHENAU Seite 6 / 16







WOHNPARK ESCHENAU Seite 7 / 16







WOHNPARK ESCHENAU Seite 8 / 16







WOHNPARK ESCHENAU Seite 9 / 16



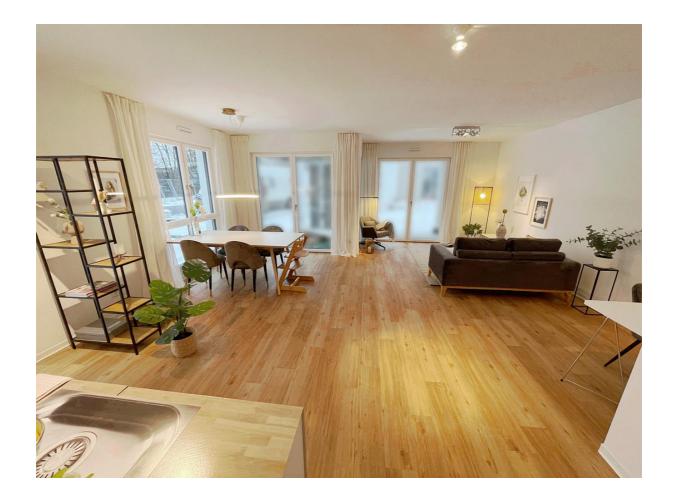




WOHNPARK ESCHENAU Seite 10 / 16







WOHNPARK ESCHENAU Seite 11 / 16







WOHNPARK ESCHENAU Seite 12 / 16







WOHNPARK ESCHENAU Seite 13 / 16







WOHNPARK ESCHENAU Seite 14 / 16







WOHNPARK ESCHENAU Seite 15 / 16







WOHNPARK ESCHENAU Seite 16 / 16