



91077 Hetzles

Das könnte Ihr neues, wunderschönes Zuhause sein...?!



2.000 €

Kaltmiete

130 m²

Wohnfläche

56,13 m²

Nutzfläche

4,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Limpert-Immobilien

Gerald Limpert

Tel.: 09131-39006

g.limpert@limpert-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m ²
Nutzfläche	56,13 m ²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Wohneinheiten	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.11.2024
--------------	------------

Zustand

Baujahr	2015
---------	------

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.000 €
Kaution	6.000 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	14.08.2024
gültig bis	13.08.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2015
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	85,65
Primär-Energieträger	Pellets, Solar



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Wintergarten	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---



Beschreibung

Wir bieten Ihnen und Ihrer Familie ein wirklich superschönes und top gepflegtes Einfamilienwohnhaus mit komfortabler Gesamtausstattung. Das Anwesen wurde 1994 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet und inzwischen teilweise modernisiert bzw. mit vielen zeitgemäßen Neuerungen versehen.

Geheizt wird mit einer modernen, umweltfreundlichen Pellets-Heizanlage (EG komplett mit Fußbodenheizung, OG mit Heizkörper - im Bad Fußbodenheizung und Heizkörper). Die PV-Anlage am Dach (inkl. Wallbox für Pkw) versorgt das Haus an sonnigen Tagen bestens mit Strom. Das große Bad im OG und das Gäste-WC wurden erst 2021 modernisiert. Die Ausstattung der einzelnen Wohnbereiche lässt kaum Wünsche offen: Schon die Straßenansicht dieser Immobilie weckt allerlei Wohnträume. Der einladend helle Eingangsbereich überzeugt mit großzügigem Entree und Glas-Schiebetüre zum Wohnbereich. Übrigens sind alle Zimmertüren im Erdgeschoss raumhoch (also ca. 2,50). Die komfortabel ausgestattete Einbauküche wurde von einem Schreiner gemacht, ebenso wie die verschiedenen Einbauschränke im Dachgeschoss und Spitzboden (in den einzelnen Zimmern). Das Wohnzimmer besticht mit einer nach Süden (zum Garten hin) nach oben gezogenen wintergartenähnlichen Verglasung. Im Wohnzimmer fällt sofort der zentral gesetzte Kaminofen auf, welcher nicht nur in der Übergangszeit für mollige Wärme sorgt. Aber auch die beiden Kinderzimmer im Dach und der Elternschlafbereich sind nicht weniger komfortabel ausgestattet. Von einem der Kinderzimmer führt eine "Raumspartreppe" in den wohnlich ausgebauten Spitzboden (über die gesamte Hausbreite). Das Hauptbadezimmer im 1. OG/Dach lässt kaum Wünsche offen (die ursprüngliche Badewanne wurde durch eine großzügige, bodengleiche Dusche (samt Glasabtrennung) getauscht und das Bad im Ganzen modernisiert. Außerdem erhielt das Badezimmer noch eine weitere Besonderheit, eine UV-Wärmekabine für kühle Tage und wohltsame Erholung. Schlafzimmer und Spitzboden sind zusätzlich mit Klimageräten ausgestattet.

Im Untergeschoss gibt es ein nahezu wohnlich ausgebautes Hobbyzimmer, einen Lagerraum, den Heiz/Pellets Keller wie auch eine Familien-Sauna samt dazugehöriges Saunabad mit Dusche und WC.

Die Gartenanlage mit dem Wasserlauf, einem flexibel ausfahrbaren Sonnensegel, den verschiedenen Terrassen- und Wohlfühlbereichen kann sich sehen lassen. Es gibt ausserdem eine Regenwasserzisterne für die Gartenbewässerung; Garage mit gepflastertem Innenhof u. genügend Platz für weitere Pkw o.Ä.. Am südwestlichen Grundstückseck befindet sich ein Garten-Holzhaus mit einer "Überraschung". Alles, wirklich alles ist liebevoll gepflegt und sucht seines Gleichen!

Bitte beachten Sie:

1. Die gewünschte Mindest-Mietdauer beträgt 3-4 Jahre !
2. Anfragen werden nur bearbeitet, wenn Sie uns zusammen mit dem "Online Kontaktformular" ein paar freiwillige Angaben über sich selbst übermitteln, hierzu zählen z.B.: vollständiger Name und Postanschrift, Anzahl der Personen, beabsichtigte Mietdauer, Haustiere, etc. ... Alternativ dazu finden Sie auf unserer Homepage www.limpert-immobilien.de unter "DOWNLOADS" das Online-Formular "Auskunfftformular für Mieter". Besten Dank für Ihr Verständnis !

Lage

Hetzles liegt zwischen Nürnberg und Bamberg und ist von beiden Städten jeweils etwa 30 Kilometer entfernt. Der Ort liegt im Vorfeld der Fränkischen Schweiz unterhalb des 549 m hohen Hetzleser Berges. Um den Hetzleser Berg gibt es befestigte und beschilderte Wander- und Radwege. Nachbargemeinden sind: Honings, Baiersdorf, Poxdorf, Effeltrich, Kunreuth, Igensdorf, Neunkirchen



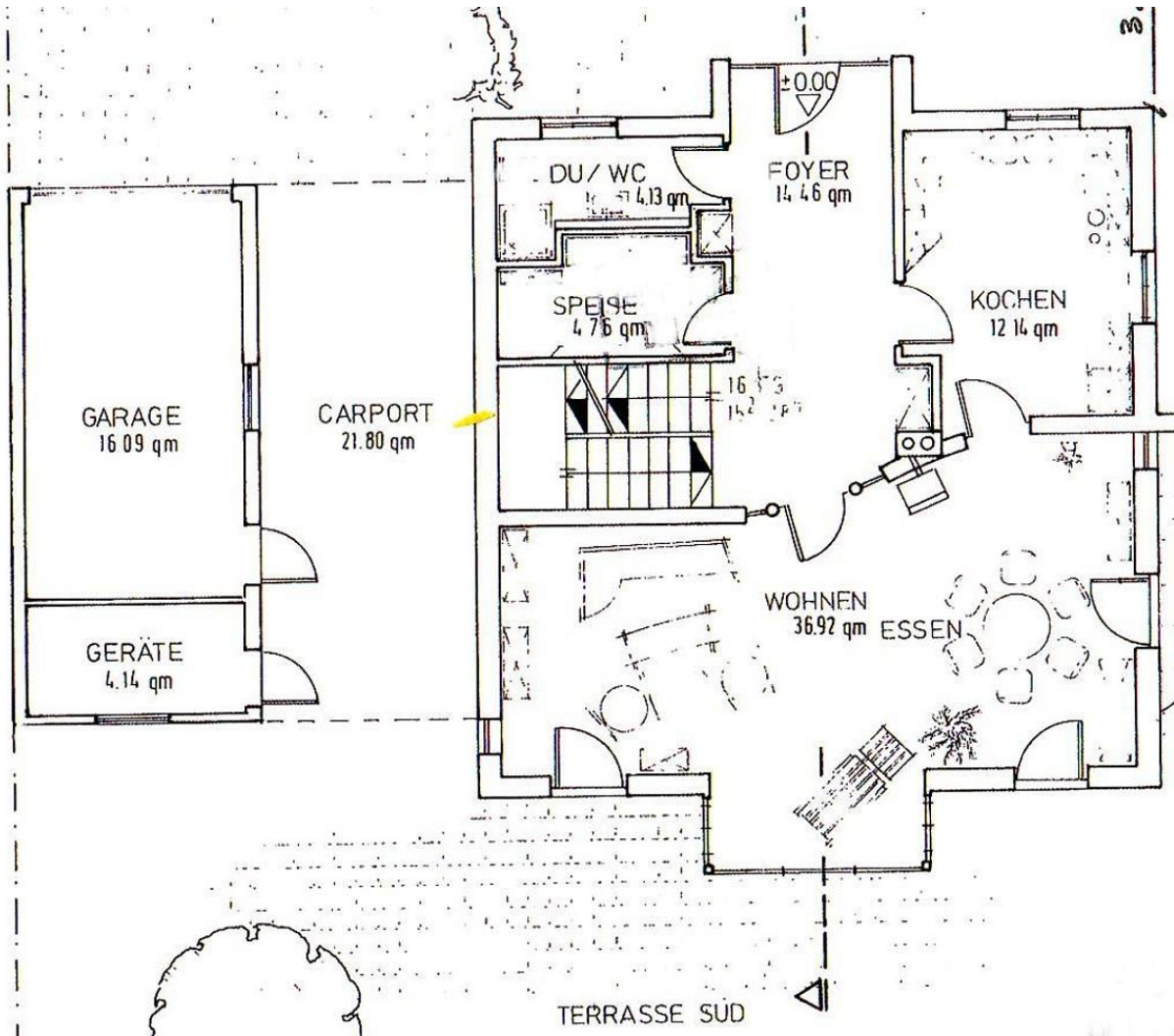
am Brand und Langensendelbach. Der Kindergarten in Hetzles wird von der Kirche gefördert. Es gibt auch eine Grundschule und die weiterführenden Schulen befinden sich in Forchheim, Neunkirchen oder Erlangen. Einkäufe des täglichen Bedarfs können vor Ort erledigt werden und die fränkische Kultur etc. kommt in Hetzles nicht zu kurz!

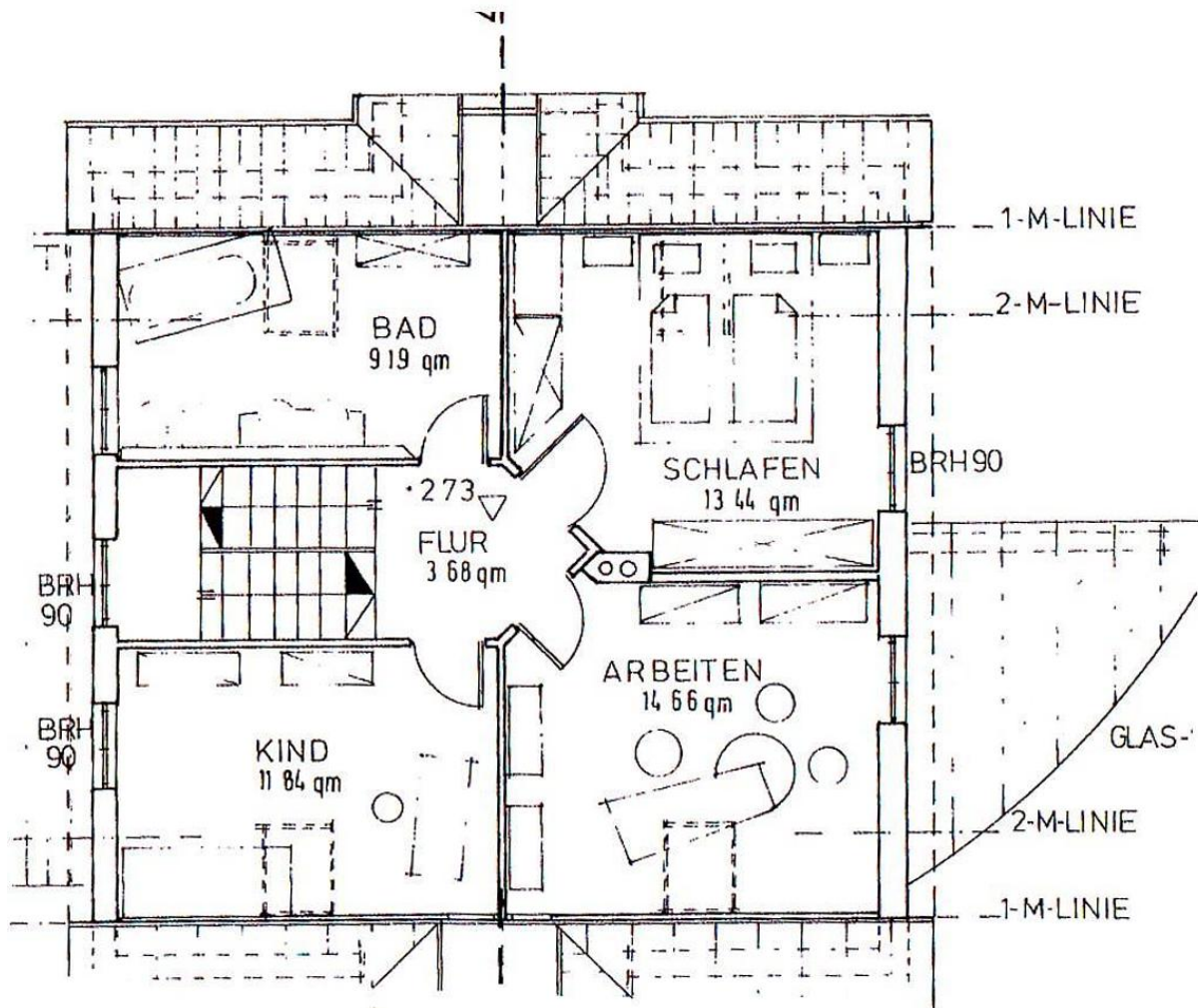
Sonstige Angaben

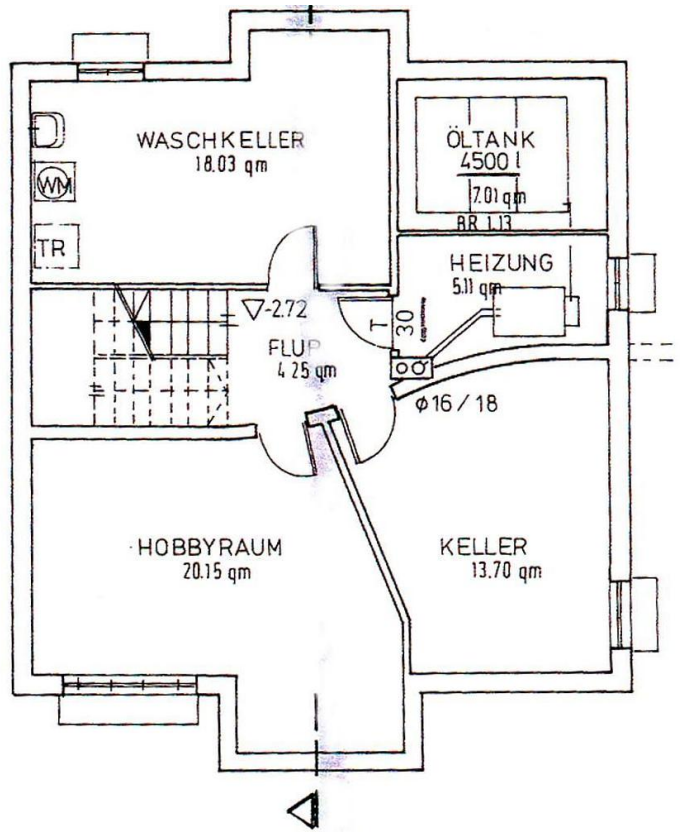
Energieausweis:

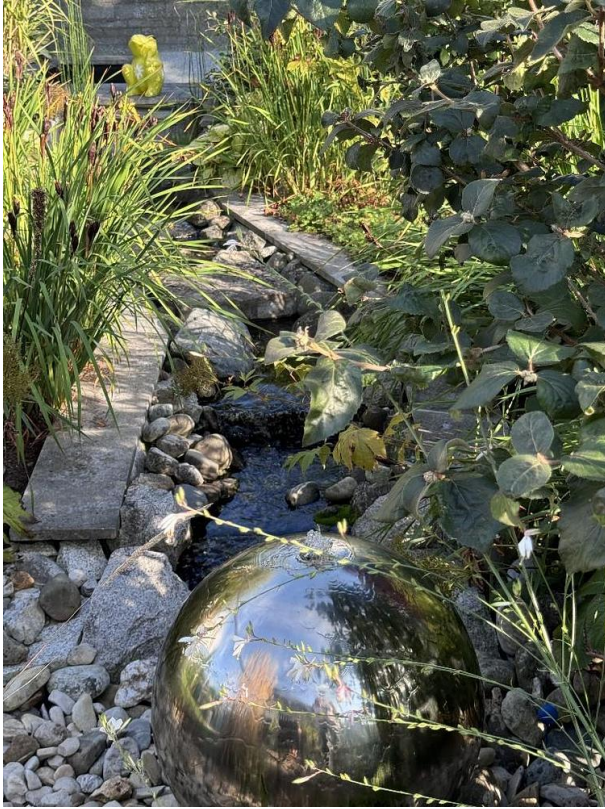
- Verbrauchsausweis vom 14.08.2024
- Endenergiebedarf 85,65 kWh/(m²a) = C
- Pelletsheizung mit PV-Anlage aus 2014
- Gebäude Bj. 1994



















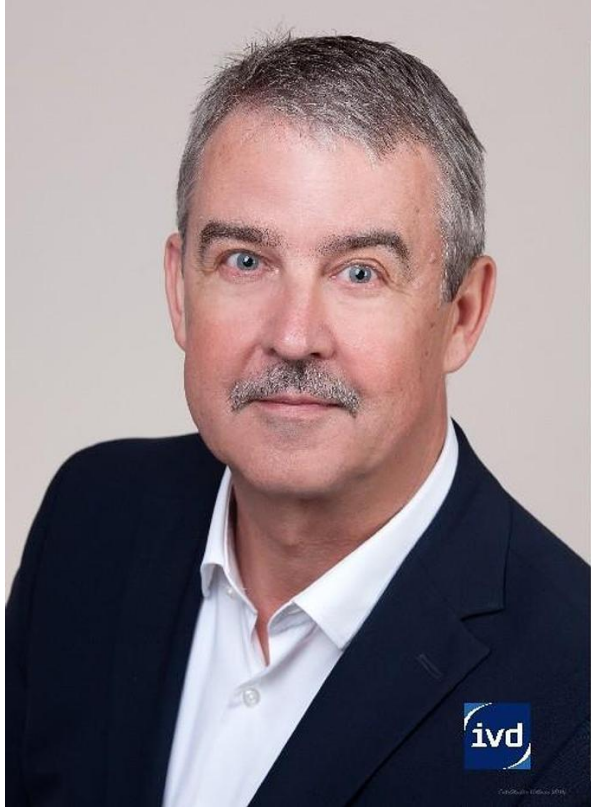












LIMPERT
Immobilien

91052 Erlangen, Henkestr. 96

Tel. 09131 - 39006

Fax: 09131 - 39602

Web: www.limpert-immobilien.de

Email: info@limpert-immobilien.de