

# Expose

## 91207 Lauf, Albrecht Dürerstr. 20a

Wohnung Nr. 7, 2. OG links ca. 129 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, 2 Bäder, gr. Terrasse

**Herrliches Wohnambiente in repräsentativem, ruhigen, gepflegten 7 Familienhaus, mit Aufzug!**

Die Wohnung umfasst:

**Wohn-, Esszimmer**, offener Kamin (Raummitte) mit Sandstein/Edelstahlapplikationen, Hzg. Verkleidungen Kirschbaum / Edelstahl, partiell NV Deckenlampen, kl. Garderobe mit Wandschrank, Edelstahl Ziersäulen, direkter Zugang zur **Dachterrasse**  
**Diele**, NV Deckenlampen, Steuerung für Fußbodenheizung im Wandschrank  
**Schlaf-/Kinderzimmer**, Hzg. Verkleidung Kirschbaum, TV Anschlussdosen  
**2 Bäder**, Wände und Böden Kararamarmor. NV Deckenlampen. Wandspiegel – mit Lampe. Handtuchtrockner, im Sommer elekt.  
**Küche**, mit Einbaumöbeln und Elektrogeräten, Marmor Boden und –Arbeitsplatte, Schiebetüren Furnier passend zur Küchenfront  
**Wintergarten/“Turmstübchen“**, von der Empore haben Sie einen herrlichen Weitblick  
**Dachterrasse** ca. 14 m<sup>2</sup> (uneinsehbar) mit offenem Kamin (Sonne ist fast den ganzen Tag nutzbar (SSO Lage), mit fußfreundlichem, witterungsfestem Holzfußboden belegt. Niedervolt Deckenlampen (dimmbare), großes Blumenbeet  
Sep. großer, **gemauerter Keller**, gefliest. Der Stromverbrauch wird über die Wohnung abgerechnet.  
Außer im Schlafbereich (hier nur Konvektorenheizung) ist in der gesamten Wohnung Fußboden- **und** Konvektorenheizung.  
Bis auf die Bäder und die Küche ist in der gesamten Wohnung **Parkettfußboden**.  
Das große Designer-Bad hat Dusche, Wanne, WC, 2 Waschtische, großes Fenster, Duschtrennwand Klarglas  
Innenliegendes Gäste Bad: Dusche – Tür Klarglas, Waschtisch, WC und Handtuchtrockner.  
Alle Türen sind Kirschbaum furniert. Die Eingangstür ist mehrfach verriegelt und einbruchhemmend. Türen zur Diele und Wintergarten mit Sprossen. Schlafbereich / Küche mit Schiebetüren abgetrennt.  
Die Kunststoff Isolierglas Sprossenfenster sind mit Sonnenrollo Lamellen versehen.  
Kabelfernsehen

Moderne Heizungsanlage, Brennwertkessel, Solaranlage, Baujahr 2012

Das gesamte Treppenhaus ist mit Juramarmor belegt. Edelstahlhandlauf bis in den Keller

Stellplatz für Waschmaschine und Trockner – mit sep. Strom- und Wasseranschluss – im Gemeinschaftswaschraum.

Separates „Müllhaus“ im Garten

Hausmeister/Gärtner und Putzfrau für den Allgemeinbereich

**Mietpreis:** € 1.320,--/ Mo.

**NK und Hzg.:** € 290,--/ Mo. (Verbrauchswerte des Vormieters)

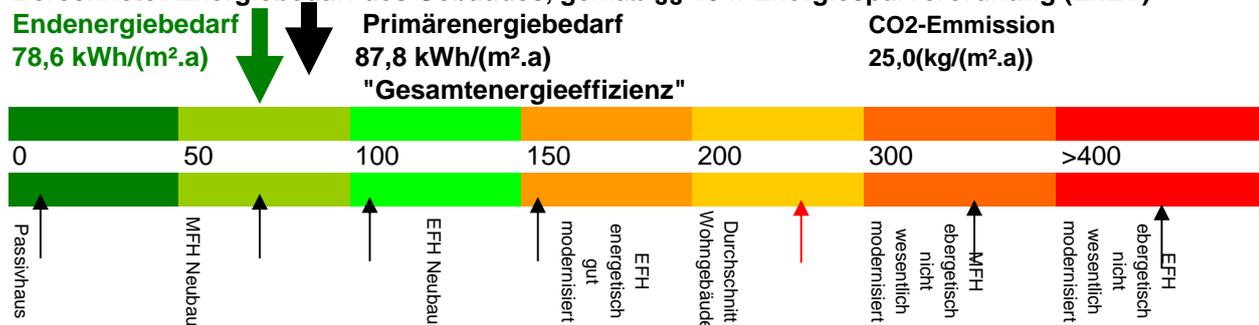
**Tiefgarage:** € 58,--/ Mo. (Sektionaltor – funkgesteuert) **oder**

**Carport:** € 48,--/ Mo.

**Mietvertrag:** Laufzeit: mind. 3 Jahre

**Kaution:** 3 Monatsmieten, Provision entfällt

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes, gemäß §§ 16 ff Energiesparverordnung (EnEV)**



**Achtung:** Der hier zu Grunde liegende Energiepass erfasst im Gegensatz zum Verbrauchsausweis das gesamte Gebäude mit Mauerwerk, Fenstern, Isolierungen dem techn. Stand der Heizung usw.

Hingegen bezieht sich der Verbrauchsausweis lediglich auf den individuellen Verbrauch der Bewohner.

Baujahr: 1991

Bezug: voraussichtlich März/April 2018

**Infrastruktur:** Siehe separate Beschreibung!