

Hartenstein

# 6-Zimmer Dachgeschoss-Wohnung mit 2 Balkonen und Doppel-Garage

Objektnummer: 22269016-WE8



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 1.400 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6

Objektnummer: 22269016-WE8 - 91235 Hartenstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22269016-WE8 - 91235 Hartenstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	22269016-WE8	Wohnung	Dachgeschoss
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>	Bauweise	Massiv
Dachform	Pulldach	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	12.03.2024	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Zimmer	6		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	2022		
Stellplatz	2 x Garage, 50 EUR (Miete)		

Objektnummer: 22269016-WE8 - 91235 Hartenstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	PELLET	Endenergiebedarf	74.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.05.2031	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Pelletheizung		

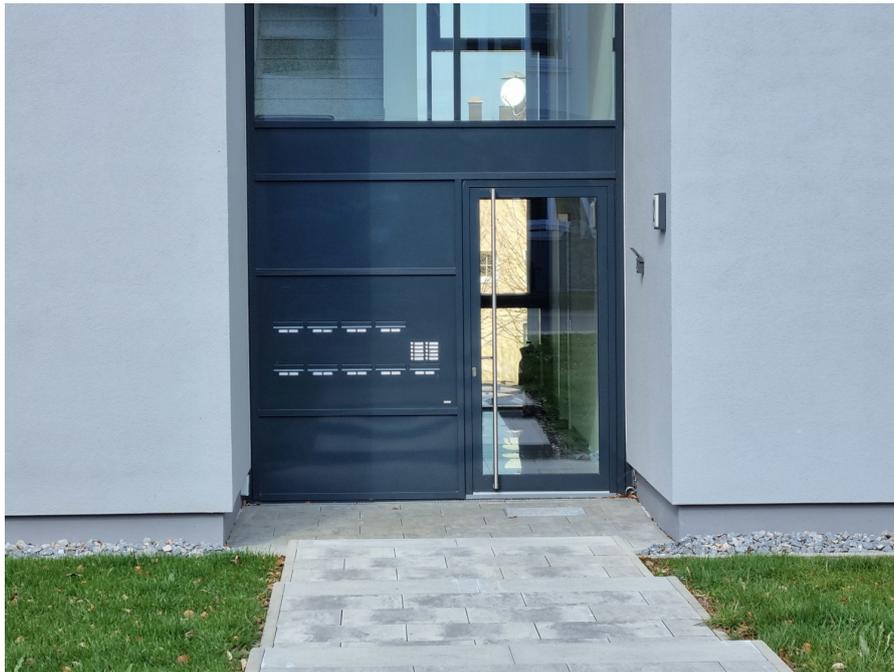
Objektnummer: 22269016-WE8 - 91235 Hartenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 22269016-WE8 - 91235 Hartenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 22269016-WE8 - 91235 Hartenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 22269016-WE8 - 91235 Hartenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 22269016-WE8 - 91235 Hartenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 22269016-WE8 - 91235 Hartenstein

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

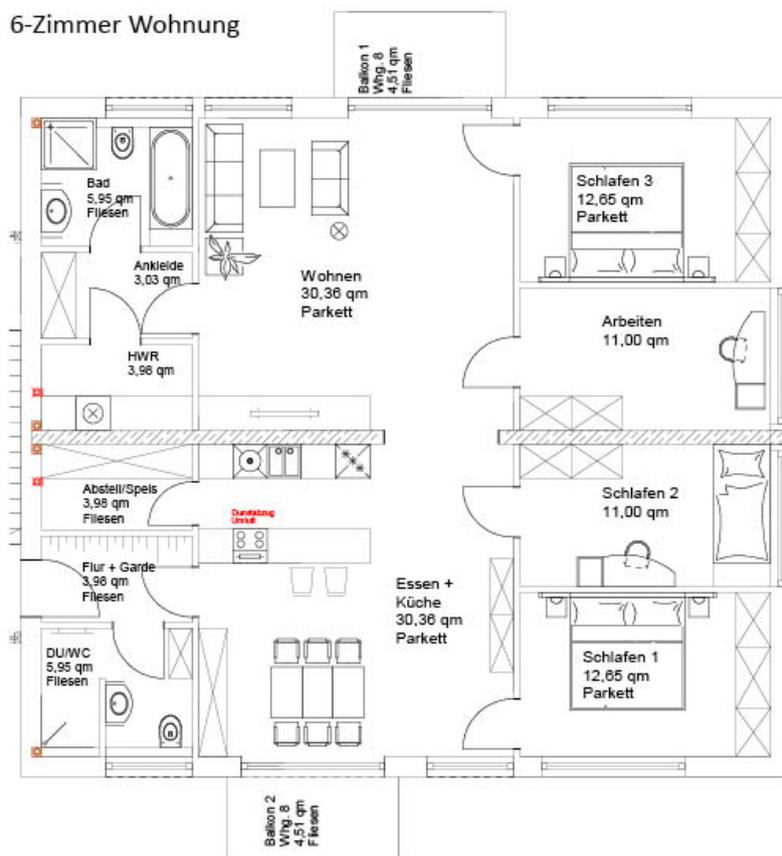
T.: 09187 - 92 83 01 0

Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

Objektnummer: 22269016-WE8 - 91235 Hartenstein

## Grundrisse

6-Zimmer Wohnung



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22269016-WE8 - 91235 Hartenstein

## Ein erster Eindruck

Die moderne 6-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen und dazu gehöriger Doppel-Garage, ist ein wahres Raumwunder und befindet sich in einem schönen 8-Familienhaus. Sie bietet ein ideales Zuhause für Familien oder Paare mit hohem Platzbedarf und der optimalen Voraussetzung für ein Homeoffice. Der großzügige, offene Koch- und Essbereich lässt keine Wünsche offen (Anschluss für Inselherd vorhanden) und schafft genügend Raum für gemütliche Abendessen mit Freunden und der Familie. Hieran angebunden befindet sich die Speisekammer oder Abstellraum. Der helle und geräumige Wohnbereich lädt schon fast zum Tanzen ein. Hier findet die ganze Familie Platz für heimelige Stunden und individuelle Beschäftigungsmöglichkeiten. Von dort haben Sie den direkten Zugang zum Balkon sowie den anschließenden Schlafzimmern. Das Badezimmer mit Wannenbad und Hauswirtschaftsraum erreichen Sie ebenfalls über den Wohnbereich. Das geräumige Badezimmer mit Tageslicht ist neben einer großen bodentiefen Dusche, mit einer Badewanne, WC und Waschbecken ausgestattet. Die Gäste-Toilette/Bad ist mit ca. 6m<sup>2</sup> gut dimensioniert und befindet sich im Eingangsbereich der Wohnung. Der Waschmaschinen und Trockner-Anschluss ist im Hauswirtschaftsraum integriert. Die hochwertige Ausstattung garantiert einen langanhaltenden, und modernen Wohnkomfort mit besonderer Wohlfühlatmosphäre. Die Fliesenböden mit Fußbodenheizung erzeugen ein angenehmes Raumklima in allen Räumen. Das Kellerabteil umfasst ca. 6m<sup>2</sup> und ist mit Stromanschluss und Tageslicht ausgestattet. Zur Wohnung gehört eine am Haus angeschlossene übergroße Doppel-Garage (ca. 41 m<sup>2</sup>) mit einem großen Tor ohne Trennwand und Stellfläche für Motorrad/Fahrräder etc. Die Wohnanlage ist bezugsfertig, 6 von 8 Mietparteien sind bereits eingezogen. Die monatliche Miete beträgt € 1.400,00 zzgl. 100,00 € Garagenmiete. Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung beträgt € 350,00.

Objektnummer: 22269016-WE8 - 91235 Hartenstein

## Ausstattung und Details

- \* 3-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster mit elektrischen Rollos
- \* Fußbodenheizung Pelletheizung mit Solarunterstützung in der gesamten Wohnung
- \* Fliesen in der kompletten Wohnung
- \* Bad mit Wanne, großer bodentiefer Dusche, WB und WC
- \* Gäste-WC/Bad mit bodentiefer Dusche
- \* Hauswirtschaftsraum/Abstellraum mit WM und WT-Anschluss
- \* 2 Balkone nach Süden und Norden
- \* Kellerabteil
- \* Doppel-Garage (siehe Bild Ansicht Rückseite ganz rechts)

**Objektnummer: 22269016-WE8 - 91235 Hartenstein**

## Alles zum Standort

Das 8-Parteien Wohnhaus liegt in der Gemeinde Hartenstein im mittelfränkischen Landkreis Nürnberger Land in der Hersbrucker Alb. In der idyllischen Lage gibt es eine sehr gute Verkehrsanbindung durch die Regionalbahn (Bahnhof Velden), die Buslinie 440 und die durch das obere Pegnitztal führende Staatsstraße 2162. In wenigen Autofahrminuten erreichen Sie die 12 km entfernte Autobahn-Auffahrt Hormersdorf an der A9. Fußläufig erreichen Sie einen kleinen Supermarkt mit Produkten des täglichen Bedarfs. Eine Grundschule und eine Arztpraxis sind ebenso in unmittelbarer Nähe, sowie die Burg Hartenstein mit dazugehöriger Gastronomie. Während die Kleinen sich auf dem nahe gelegenen, neu errichteten und modernen Spielplatz am Kulinario austoben, können Sie sich auf der anschließenden Caféterrasse zurücklehnen und bei einer Tasse Kaffee Ihren Kinder beim Spielen zu schauen. Entspannung finden Sie auch in dem wenige Minuten entfernten, naturbelassenen Veldensteiner Forst oder dem schönen Pegnitz Ufern, welche zu langen Spaziergängen einladen.

**Objektnummer: 22269016-WE8 - 91235 Hartenstein**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.5.2031. Endenergiebedarf beträgt 74.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 22269016-WE8 - 91235 Hartenstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2 Nürnberger Land  
E-Mail: [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)