

Stadtwohnung. Außergewöhnlich. Edel ausgestattet.



## Kontakt

Nau Immobilien

Elfriede Nau

E-Mail: [e.nau@nau-immobilien.de](mailto:e.nau@nau-immobilien.de)

Tel: +49 (0) 608 142 312

Mobil: +49 (0) 174 332 73 33

Web: [www.nau-immobilien.de](http://www.nau-immobilien.de)

## Übersicht

Haustyp: Mehrfamilienhaus

Wohnfläche: 118 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 10 m<sup>2</sup>

Etagen: 2

Zimmer: 4

Badezimmer: 1

Stellplatz / Garage: Außenstellplatz

Zustand: Saniert

Denkmalschutz: Nein

Baujahr: 1940

Energieträger: Gas

Energieausweis: Energieausweis liegt vor

Art des Ausweises: Bedarfsausweis

Energiebedarfskennwert: 107,8

Mietpreis: 1.190€

Nebenkosten: 220€

Provision für Käufer: Vermieterprovision

Besichtigung: nach Vereinbarung

## Beschreibung

Die Dachgeschoss-Maisonette im 1940 entstandenen 'Stadthaus' ist nach einer Komplett-Sanierung 2013 entstanden.

Das Gebäude hat ein neues Schieferdach erhalten. Die Fenster sind 3-fach-verglast. Es entstand eine Dachterrasse von 20 m<sup>2</sup>.

Insgesamt befinden sich im Gebäude drei Etagen-Wohneinheiten.

## Ausstattung

topp saniert für individuelle Ansprüche:

zeitgemäßer 'Designer'-Belag in allen Räumen

Tageslichtvollbad; Wanne und separate Dusche

Garderobe und Gäste-WC

Einbauküche mit angrenzendem Esszimmer

zwei Schlafzimmer

als Highlight der Studio-Wohnraum im Dachgeschoss, Terrasse mit Fernsicht

In allen Räumen ist im Drempelbereich Stauraum in Form von Wandschränken genutzt

Die Energie-Effizienzklasse liegt im Bereich D mit 107,8 kWh(m<sup>2</sup>-a

## Lage

im Ortskern - Stadtlage

über den Dächern von Anspach

zentral und mit toller Aussicht

## Sonstiges

Einbauten in allen Räumen

bezüglich Möblierung durch die Nutzer lautet die Devise: WENIGER IST MEHR

Für sehr große Schränke ist die Wohnung nicht geeignet.

Bilder





