

# NEUBAU WOHNUNG GEHOBENER STANDARD



## Breslauer Straße 5

24790 Schacht-Audorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 85,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 830,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.030,00 EUR

Scout-ID: 114910992

### Ihr Ansprechpartner:

MR Immobilien

Frau Altenburg

E-Mail: [info@geniale-immobilie.de](mailto:info@geniale-immobilie.de)

Etage:	0
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Erstbezug
Baujahr:	2020
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2020
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger:	KWK erneuerbar
Endenergieverbrauch:	18,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	A+
Bezugsfrei ab:	01.04.2020
Haustiere:	Nein
Garage/Stellplatz:	Carport
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Nebenkosten:	100,00 EUR
Heizkosten:	50,00 EUR (Heizung / Warmwasser)
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Nein
Garage/Stellplatz-Mietpreis:	50,00 EUR
Kautions:	2490

# NEUBAU WOHNUNG GEHOBENER STANDARD



**Breslauer Straße 5**  
24790 Schacht-Audorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 85,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 830,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.030,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Dieses wunderschöne Mehrfamilienhaus wurde mit viel Liebe zum Detail geplant und ausgeführt.

So wurde an einen kleinen HWR in der Wohnung oder eine moderne große Einbauküche inkl. Geschirrspüler sowie großem Ceranfeld und viel Tageslicht gedacht.

In der gesamten Wohnung liegt eine energiesparende Fußbodenheizung.

Modernste Messgeräte werten die Verbräuche für die entsprechende Nebenkostenabrechnung aus.

Das Schlafzimmer ist so groß geplant, dass ein extra großer Kleiderschrank dort Platz hat und das Kinderzimmer/Büro hat Platz für alle notwendigen Bedürfnisse.

Der Flur ist großzügig gehalten und vom Flur aus sind alle Zimmer und Bereiche direkt zu erreichen.

Die Wohnungen sind jeweils mit einer ebenerdigen Dusche und einem zusätzlichen Gäste-WC ausgestattet.

Die Einbauchüchen sind in einem modernen und hell edlen Design ausgewählt und von hochwertiger Ausstattung. So wurden unter anderem an viele große Schubladen und ein Backofen auf Arbeitshöhe gedacht.

\*\*\* LUXUS PUR \*\*\*

## Ausstattung:

- \* 2 Schlafzimmer
- \* moderne Einbauküche mit Backofen auf Arbeitshöhe
- \* Fußbodenheizung in allen Räumen
- \* schöner Balkon oder große Terrasse zu jeder Wohnung
- \* moderner Bodenbelag in Holzoptik
- \* großes Waschbecken inkl. Unterschrank und Handtuchschrank in moderner Optik
- \* Starkstromanschluss für ELEKTRO-FAHRZEUGE im Carport bereits verlegt
- \* moderne Luft-Wärme-Pumpe sorgt für eine Umweltfreundliche und konstante Heizleistung
- \* großer Fahrradstall am Carport 3,5 m x 4 m
- \* jeder Mieter erhält auf dem Dachboden ca. 20 m<sup>2</sup> Staufläche
- \* SAT Anschluss in jedem Schlafzimmer
- \* Glasfaseranschluss für moderne Kommunikation
- \* Zimmertüren in modernem weißen Design
- \* große Fenster für viel Tageslicht
- \* offene Wohn-Küche mit viel Platz
- \* Gäste WC und ebenerdiges Duschbad getrennt
- \* HWR in jeder Wohnung
- \* PKW Stellplatz vor dem Haus sowie PKW Carport Platz hinter dem Haus
- \* viel Licht durch große Fenster überall im Wohnraum

kurz gesagt:  
sehr gut durchdachte Neubauwohnung sucht neue Bewohner mit Energiesparbewusstsein.

## Lage:

Dieses wunderschöne kleine Mehrfamilienhaus in dem Neubaugebiet "alte Schrebergärten" liegt zentral gelegen und mitten im Dorf.

Fußläufig gibt es Ärzte, Kindergärten, die Schule, Einkaufsmöglichkeiten, den Sportverein und viel andere Möglichkeiten, die das tägliche Leben erleichtern. In direkter Nachbarschaft befindet sich eine Bushaltestelle.

Die Gemeinde Schacht-Audorf hat alles, was man zum Leben braucht:

Einen eigenen Badensee, tolle Spazierwege, kurze Verkehrswege zu den nächsten Städten, sehr gute Autobahnanbindung, großer Sportverein, örtliche freiwillige Feuerwehr gute Einkaufsmöglichkeiten und viele Dinge mehr.

## Sonstiges:

Die geplanten Neben- und Heizkosten sind Schätzwerte für einen 2 Personen Haushalt und können von dem tatsächlichen Verbrauch abweichen.

In diesem kleinen Mehrfamilienhaus befinden sich insgesamt 4 Wohneinheiten. Die Verbrauchs-Angaben für die Neben- und Heizkosten zu dieser Anzeige können also je nach Wohnung ein wenig differenzieren.

Laut Eigentümer beträgt die Kautio 3 Netto-Kalt-Mieten und ist vor Einzug in BAR zu entrichten.

Erdgeschosswohnungen:  
81,53 m<sup>3</sup> reine Wohnfläche + 9,84 m<sup>3</sup> Terrasse ~ 91 m<sup>2</sup> bei 890,00 € netto-kalt-Miete zzgl. NK/BK ca. 150,00 € zzgl. Carport 50,00 € = Gesamt 1.090,00 € für diese NEUBAU-TRAUMWOHNUNG im Erdgeschoss mit kleinem Garten.

Dachgeschosswohnungen:  
81,16 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche + 3,84 m<sup>2</sup> Balkon ~ 85 m<sup>2</sup> = 830,00 € netto-kalt-Miete zzgl. NK/BK ca. 150,00 € zzgl. Carport 50,00 € = Gesamt 1.030,00 € für diese NEUBAU-TRAUMWOHNUNG

Pro Wohnung ist es erforderlich 1 Caportstellplatz mit anzumieten.

Vereinbaren Sie gerne einen Termin mit uns.

Besichtigungstermine ab dem 20.01.2019  
Frühstmöglicher Einzugstermin 01.04.2020

# NEUBAU WOHNUNG GEHOBENER STANDARD



**Breslauer Straße 5**  
24790 Schacht-Audorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 85,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 830,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.030,00 EUR

Bitte bringen Sie zur Besichtigung folgende Unterlagen bereits mit:

- \* Schufa-Auskunft
- \* aktuelle Vermieter-Bescheinigung
- \* gültiger Personalausweis
- \* letzten 3 Gehaltsabrechnungen

(Bei Abschluss eines Mietvertrages werden folgende Unterlagen abschließend benötigt: ausgefüllte Mieterselbstauskunft, Hausrat- und Haftpflichtversicherung)

Sämtliche Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers, wir übernehmen keine Haftung für Falschangaben.



Außenvisualisierung 2020 Stein



Außenvisualisierung 2020



# NEUBAU WOHNUNG GEHOBENER STANDARD



**Breslauer Straße 5**  
24790 Schacht-Audorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 85,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 830,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.030,00 EUR



ERDGESCHOSS

EG rechts



Küchenvision II



Küchenvision

# NEUBAU WOHNUNG GEHOBENER STANDARD



**Breslauer Straße 5**  
24790 Schacht-Audorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 85,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 830,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.030,00 EUR



**DACHGESCHOSS**

DG Grundriss

# NEUBAU WOHNUNG GEHOBENER STANDARD



**Breslauer Straße 5**  
24790 Schacht-Audorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 85,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 830,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.030,00 EUR



ERDGESCHOSS

Grundriss EG gesamt

## NEUBAU WOHNUNG GEHOBENER STANDARD



**Breslauer Straße 5**  
24790 Schacht-Audorf

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 85,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 830,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.030,00 EUR

