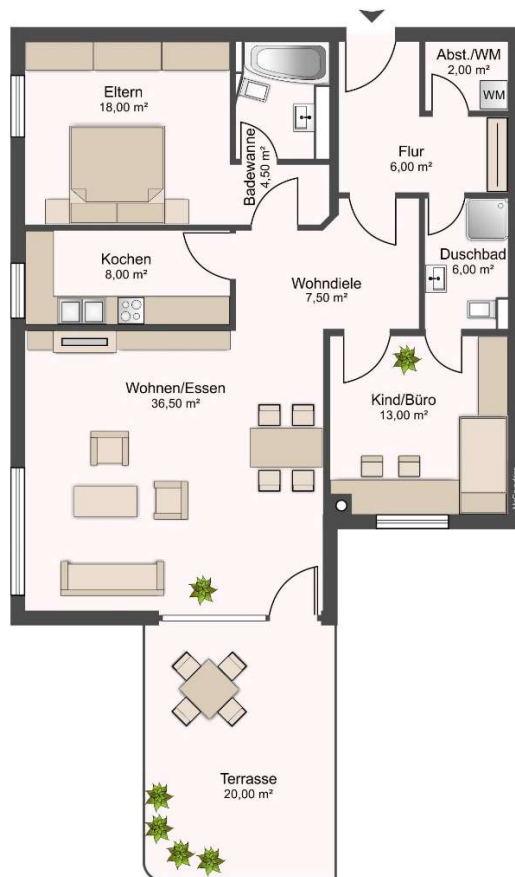


**111 m² 3-Zimmer-Wohnung in 97218 Gerbrunn mit großer Terrasse
in ruhiger Lage (ab sofort)**



Lage: 97218 Gerbrunn, Hauptstraße 82 bzw. Am Happach

Verkehrsanbindung: Buslinie 14 mit guter Verkehrstaktung zur Universität und Stadtmitte

Zimmeranzahl und Größe: 3 Zimmer (Wohn-/Esszimmer mit 36 qm, Schlafzimmer mit 18 qm, Kind/Arbeiten/Gäste mit 13 qm, 2 Badezimmer (1x mit Badewanne, 1x mit Dusche); Küche und kleiner Hauswirtschaftsraum; große Terrasse mit 20 qm, Kellerabteil sowie zwei Duplex-Tiefgaragenstellplätze

Beschreibung: Diese exklusive 3-Zimmer Wohnung mit ca. 111 m² Wohnfläche befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage umgeben von einer herrlichen Grünanlage. Die Wohnung wird ab dem 01.11.2025 verfügbar sein. Haustiere sind in dieser Wohnung nicht gestattet.

Erstbezug nach umfassender Sanierung einer großzügigen 3 Zimmer Terrassenwohnung mit smartem Grundriss und Blick ins Grüne und 2 Tiefgaragenstellplätze (Duplex), gute ÖPNV-Anbindung (Buslinie 14, 551, 34, 8100 und 560), ruhige Umgebung, kurze Entfernung zur Universität am Hubland und THWS.

Die Wohnung ist interessant für Familien und Paare.

Von der Diele erreichen Sie den Hauswirtschaftsraum mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner und das Gäste-WC mit Dusche.

Über die Wohndiele mit Zugang zum offenen Wohn-/Esszimmer mit viel Tageslicht gelangen Sie in das großzügige Schlafzimmer mit Bad en Suite, das weitere flexibel nutzbare Zimmer (Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice etc.) sowie zur Küche.

Auf die Terrasse mit einer Größe von 20 m² gelangt man vom Wohnzimmer, diese hat zwei Pflanztröge, um Gartenkräuter oder bunte Blumen anzupflanzen.

Ebenso befindet sich auf der gleichen Etage noch ein gesonderter Kellerraum.

Ausstattung: Die elegante Wohnung bietet folgende Ausstattungsmerkmale:

- sehr großzügiges Wohn-/Esszimmer
 - lichtdurchflutet durch 3-seitige Fensteranlage und direkter Zugang auf die große Terrasse
- ruhige Terrasse mit ca. 20 m² und Blick unmittelbar ins Grüne
- 2 Schlafzimmer (oder 1 Kinderzimmer bzw. Homeoffice) mit jeweils eigenem Badezimmer
- 2 Badezimmer:
 - Bad 1 mit Dusche, Waschbecken, WC
 - Bad 2 mit Wanne, Waschbecken, WC
- Küche mit allen Anschlussmöglichkeiten
- Böden:
 - geölter Vollholzparkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen,
 - Natursteinoptik-Fliesenboden in den Bädern und der Küche

- Hauswirtschaftsraum mit Anschlussmöglichkeit für
 - Waschmaschine und Wäschetrockner
- Vorbereitung für einen Glasfaseranschluss
- Kellerabteil in derselben Etage
- 2 Tiefgaragenstellplätze (Hub/-Senkgarage)
- Wohnanlage mit 40 Wohneinheiten,
die angebotene Wohnung hat einen separaten Hauseingang mit nur zwei Wohnungen
- Gaszentralheizung

Monatsmiete und Nebenkosten: Gesamtmiete inkl. NK und 2x TG 1.810 €

Monatsmiete 1.220 € zzgl. Vorauszahlung Nebenkosten 495 € und Garagenstellplätze 95 €

Kaution:—Drei-Monatsmieten mit 3.945 €

Kontakt: Gerne verabreden wir einen individuellen Besichtigungstermin und sind über
Telefon [+49 162 2678831](tel:+491622678831) oder Mail gmz.zehnder@gmail.com erreichbar

Wohnzimmer



Schlafzimmer



Badzimmer mit Badewanne





Badezimmer mit Dusche



Küche



Terrasse

