

## **3-Zimmer Wohnung in Gerbrunn (94m<sup>2</sup>) mit Dachterrasse (ab 01.10.2024) – direkte Busverbindung zur Hublanduniversität und zum Uniklinikum!**

(Die Wohnung kann von einer **Einzelperson**, einem **Paar**, einer **kleinen Familie** oder als **2er-WG** genutzt werden.)

**Lage:** Friederike-Nadig-Straße 13, 97218 Gerbrunn

Die Immobilie liegt in belebter Gegend in Gerbrunn. Die Hubland-Universität ist fußläufig in 20 Minuten erreichbar, mit dem Auto sind es 3 Minuten. Hinter dem Haus befindet sich der Supermarkt „Aldi Süd“. In direkter Umgebung finden Sie drei Kindergärten, zwei Schule, mehrere Restaurants, zwei Bäckereien, zwei Ärzte, zwei Apotheken, zwei Supermärkte und mehrere Cafés vor. Außerdem gibt es mehrere Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, ein Modegeschäft, eine Bibliothek etc.

### **Verkehrsanzbindung:**

Die Buslinien 14 und 34 sind fußläufig zu erreichen. Buslinie 34 fährt in einer Richtung zur Hublanduniversität, in der anderen Richtung zum Uniklinikum. Bus 14 bringt Sie in die Innenstadt.

### **Zimmergröße:**

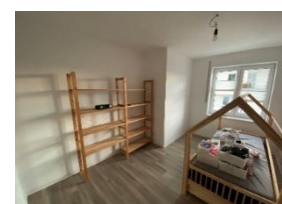
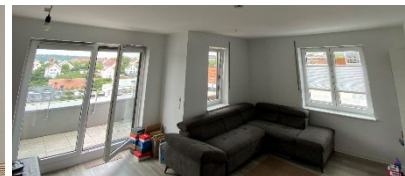
Zimmer 1: ca. 17 qm

Zimmer 2 + begehbbarer

Kleiderschrank: ca. 14 qm

Wohnzimmer: ca. 29 qm

Dachterrasse: ca. 18 qm



### **Beschreibung:**

Diese freundliche und neuwertige Wohnung liegt im 3. Stock. Sie kann ab dem 01.10.2024 bezogen werden. Neben drei attraktiven Zimmern zählen zu der Wohnung ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Der Energieausweis der Immobilie ist aktuell und liegt vor. Über einen Fahrstuhl gelangen Sie bequem in die entsprechende Etage. Auf der Dachterrasse (18qm) lässt es sich wunderbar vom Alltagsstress erholen. Ihnen steht außerdem ein Kellerraum zur Verfügung.

**Ausstattung:**

Die Wohnung verfügt über eine Wärmepumpe. Im Bad befindet sich eine Dusche. Ein zweites, separates WC ist ebenfalls vorhanden.

**Möblierung:****(1) Wohnzimmer, Esszimmer & Küche (offener Wohnbereich)**

- eine große Küche mit allen Elektrogeräten
- Esstisch mit 4 Stühlen
- Couchecke
- Regale

**(2) Zimmer 1**

- entweder 2 zusammengestellte Einzelbetten (Familie) oder 1 Einzelbett (WG)
- Schrank
- Regal
- Schreibtisch mit Stuhl

**(3) Zimmer 2**

- entweder 1 Bett (Familie) oder 1 Einzelbett (WG)
- Schrank
- Regal
- Schreibtisch mit Stuhl



**Monatsmiete und Nebenkosten:**

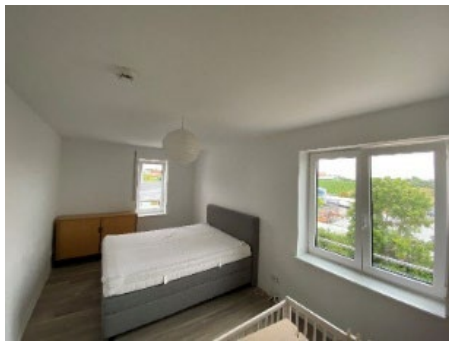
Nutzung von einer Einzelperson, einem Paar, einer kleinen Familie:

Kaltmiete: 1.090,00 EUR (zzgl. 160,00 EUR Nebenkosten); Gesamtmiete: 1.250,00 EUR

Nutzung als 2er WG:

Zimmer 1: 600 EUR + 80 EUR

Zimmer 2 + begehbare Kleiderschrank: 500 EUR + 70 EUR



**Mietzeitraum:** 01.10.2024-31.10.2025, ein kürzerer oder längerer Mietzeitraum ist möglich

**Kaution:** 1000,00 Euro

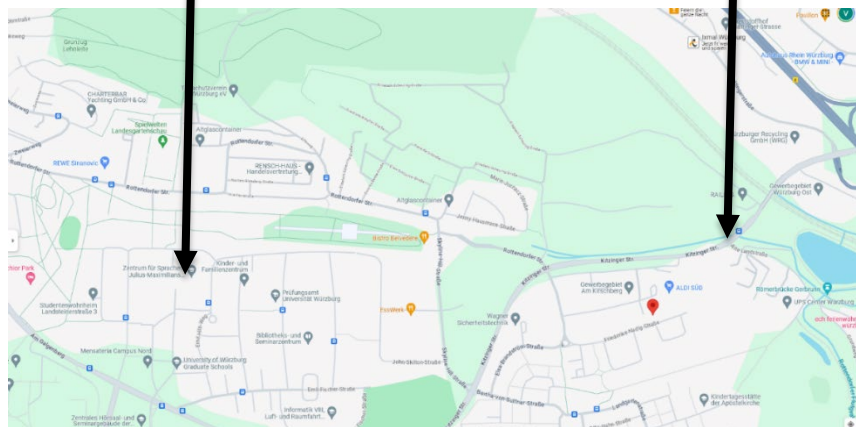
**Kontakt:** [verena\\_leidl@yahoo.com](mailto:verena_leidl@yahoo.com)

**Bilder:**



Universität

Wohnung







Achtung: Die Bilder zeigen die Möbel des Vormieters. Die Möbel werden ausgetauscht und die Wände weiß gestrichen. Bei der Küche handelt es sich um eine Einbauküche, die verbleibt.

