



## 91463 Dietersheim , Mittelfr

Stilvolles Wohnen im Loftstil – hochwertige Materialien und helle Räume



**590 €**

Kaltmiete

**43 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

#### Immobilien Anita Suffa

Anita Suffa

Tel.: +49 9161 8839680

suffa@immobilien-anitasuffa.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	43 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	590 €
Warmmiete	900 €
Nebenkosten	280 €
Mietpreis / qm	14,65 €
provisionspflichtig	X
Kaution	1.890 €
Kautionstext	3



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

### Küche

Einbauküche ✓

**Befeuerung** ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

Holz

## Beschreibung zur Ausstattung

Ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Lage im 1. Obergeschoss

Grundriss als Studio-/Maisonette-Wohnung

Hochwertige Holzausstattung (Sichtbalken/holzbetonte Ausführung im Innenbereich)

Dreifach verglaste Fenster (gute Dämmwerte)

Teilweise großzügige Fensterflächen / Panoramafenster

Elektrische Beschattung

Einbauküche vorhanden

Anschluss/Vorrichtung für Waschmaschine und Trockner

Decken-Spots (Einbauleuchten)

Bad mit Dusche und Regendusche

Dachfenster im Bad

Waschbecken-Unterschrank

Hofpflege organisiert/geregelt

Außenstellplatz im Carport optional anmietbar (40 € / Monat)

Energieeffizient durch Dreifachverglasung, Dämmung und Holzpellet Heizung



## Beschreibung

Die angebotene Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 43 m<sup>2</sup> und befindet sich im 1. Obergeschoß eines gepflegten Gebäudes. Sie ist als Studio- bzw. Maisonette-Wohnung konzipiert und überzeugt durch ein modernes, offenes Raumkonzept mit besonderem Loft-Charakter.

Bereits beim Betreten wird die hochwertige Materialwahl deutlich: Gewachste Holzdielen verleihen dem Wohnraum eine warme, natürliche Ausstrahlung und schaffen zugleich einen modernen, zeitlosen Charakter. Die sicht- und spürbare Qualität der Holzausstattung trägt maßgeblich zur angenehmen Wohnatmosphäre bei.

Der großzügige Wohnbereich ist offen gestaltet und vielseitig nutzbar – ob als Wohn- und Essbereich, kombinierter Wohn-Arbeitsraum oder individuell gestaltetes Studio. Große Fenster, teilweise als Panoramafenster ausgeführt, eröffnen einen weiten Blick nach draußen und sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Die mehrfach verglasten Fenster bieten Ruhe, Energieeffizienz und ein ausgeglichenes Raumklima. Eine elektrische Beschattung erhöht zusätzlich den Wohnkomfort.

Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein. Klare Linien, hochwertige Materialien und eine funktionale Ausstattung unterstreichen das hochwertige Gesamtbild, ohne den Loft-Charakter zu unterbrechen.

Der Wohnraum ist mit Decken-Spots ausgestattet, die gezielt Lichtakzente setzen. Eine Vorrichtung für Waschmaschine und Trockner ist ebenfalls vorhanden.

Das Badezimmer präsentiert sich modern und hochwertig. Eine Regendusche sorgt für besonderen Komfort, während ein Fenster Tageslicht und natürliche Belüftung ermöglicht. Ein Waschbecken-Unterschrank bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Dachfenster sind mit einer elektrischen VELUX-Steuerung ausgestattet und lassen sich bequem über einen Wandtaster bedienen. Sowohl das Öffnen und Schließen der Fenster als auch die Beschattung erfolgen komfortabel per Knopfdruck.

Ein weiterer Pluspunkt ist die moderne, hocheffiziente Hackschnitzelheizung, die für eine nachhaltige und zuverlässige Wärmeversorgung sorgt.

Zudem liegt ein Glasfaseranschluss im Haus an, und ein WLAN-Anschluss ist in allen Etagen installiert, was die Wohnung auch für Homeoffice-Nutzer besonders attraktiv macht.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Umfeld, die Hofpflege ist geregelt. Ein Außenstellplatz kann optional für 30 € monatlich angemietet werden.

Die Kaltmiete beträgt 630 €, hinzu kommen 250 € Nebenkosten. Die Kaution beläuft sich auf drei Monatskaltmieten.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind Neustadt an der Aisch sowie Bad Windsheim schnell erreichbar, was die Lage besonders alltagstauglich macht.

Diese Wohnung richtet sich an Menschen, die die hochwertige Ausstattung, den besonderen Charakter und den erheblichen Aufwand, der hier investiert wurde, zu schätzen wissen. Jemand, der sich bewusst für ein liebevoll gestaltetes Zuhause entscheidet, sich hier wohlfühlen möchte – und der auch finanziell in der Lage ist, dieses Niveau langfristig zu tragen. Wer diese Werte teilt, kann sich glücklich schätzen, in einer Wohnung mit so viel persönlichem Einsatz und Qualität leben zu dürfen.

Der Mietpreis für die neue Einbauküche liegt bei monatlich 30,00 € und wurde bereits in den Nebenkosten mit eingerechnet.



## Lage

Die Wohnung befindet sich in Oberroßbach, einem ruhigen und überschaubaren Ortsteil, der sich durch seine praktische und gut angebundene Lage auszeichnet. Das Umfeld ist ländlich geprägt, bietet jedoch gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an die umliegenden Städte und wichtige Versorgungszentren.

Besonders hervorzuheben ist die gute Erreichbarkeit von Neustadt an der Aisch und Bad Windsheim, die jeweils nur wenige Fahrminuten entfernt liegen. Beide Städte bieten eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Schulen, Gastronomie sowie Bahnanschlüssen. Dadurch lassen sich sowohl berufliche Wege als auch Erschließungen des täglichen Bedarfs unkompliziert gestalten.

Auch für Pendler ist Oberroßbach attraktiv: Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine zügige Anbindung an die regionalen Verkehrsachsen, ohne dass man auf die Ruhe eines kleineren Wohnortes verzichten muss. Der Ort selbst ist wenig durch Verkehr belastet und bietet ein angenehmes, entspanntes Wohnumfeld.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig kurzen Wegen zu urbaner Infrastruktur macht Oberroßbach zu einem idealen Standort für Menschen, die Wert auf Ausgeglichenheit, Übersichtlichkeit und Alltagstauglichkeit legen. Hier lässt sich Wohnen gut mit Arbeit, Freizeit und Erholung verbinden.

Ipsheim (ca. 5 km): Bekanntes Weingebiet mit Wanderwegen, Weinbergen und gastronomischen Angeboten zur Erholung

Burg Hoheneck (ca. 6 km): Beliebtes Ausflugsziel mit Aussicht und Spaziermöglichkeiten

Bad Windsheim (ca. 10 km): Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplätze, Ärzte, Krankenhaus, Schulen, Bahnanschluss, Therme, Golfanlage und Freilandmuseum

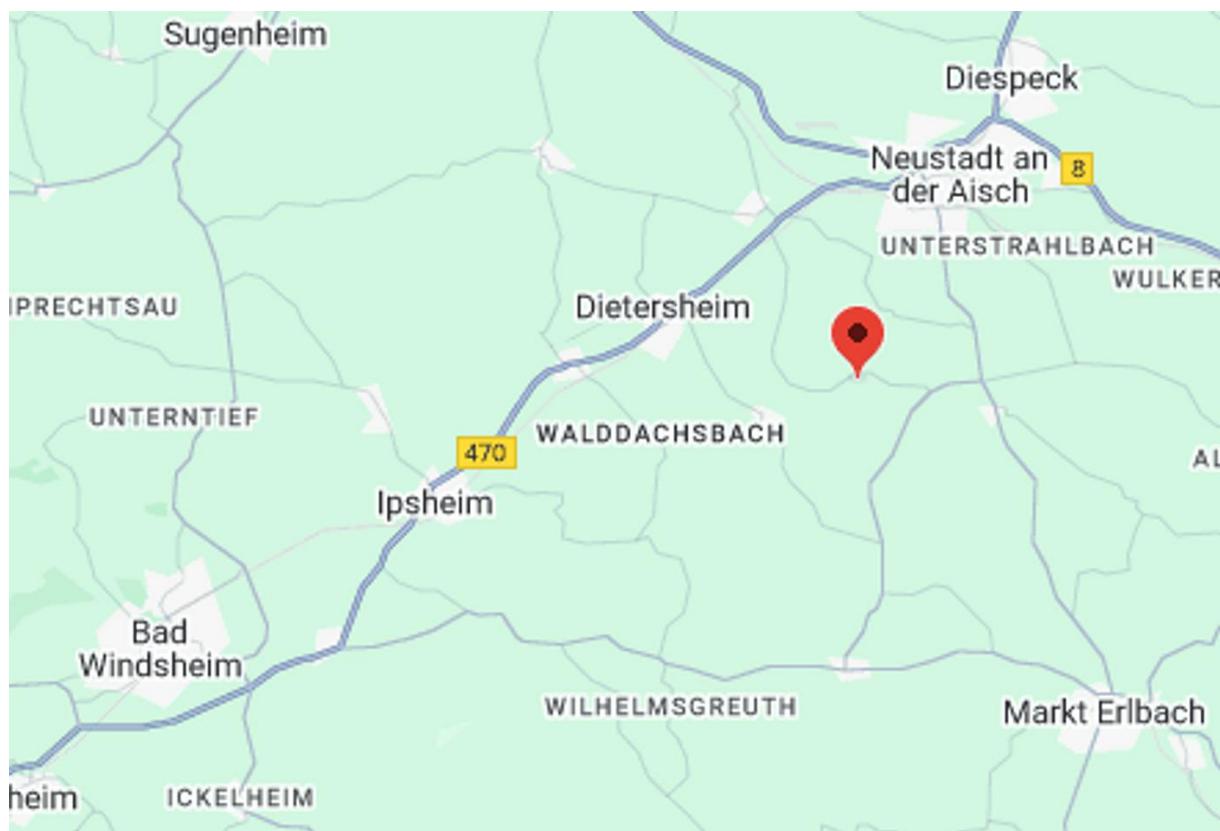
Neustadt an der Aisch (ca. 12 km): Zentrale Versorgungsstadt mit umfassender Infrastruktur, Einkauf, Krankenhaus, Gastronomie und Bahnhof

Bundesstraße 8 (ca. 3 km): Gute regionale Verkehrsanbindung

Autobahn A7, Anschlussstelle Bad Windsheim (ca. 15 km): Schnelle Verbindung in Richtung Würzburg, Ulm und weitere Regionen



 Anita Suffa  
Immobilienmaklerin (IHK)

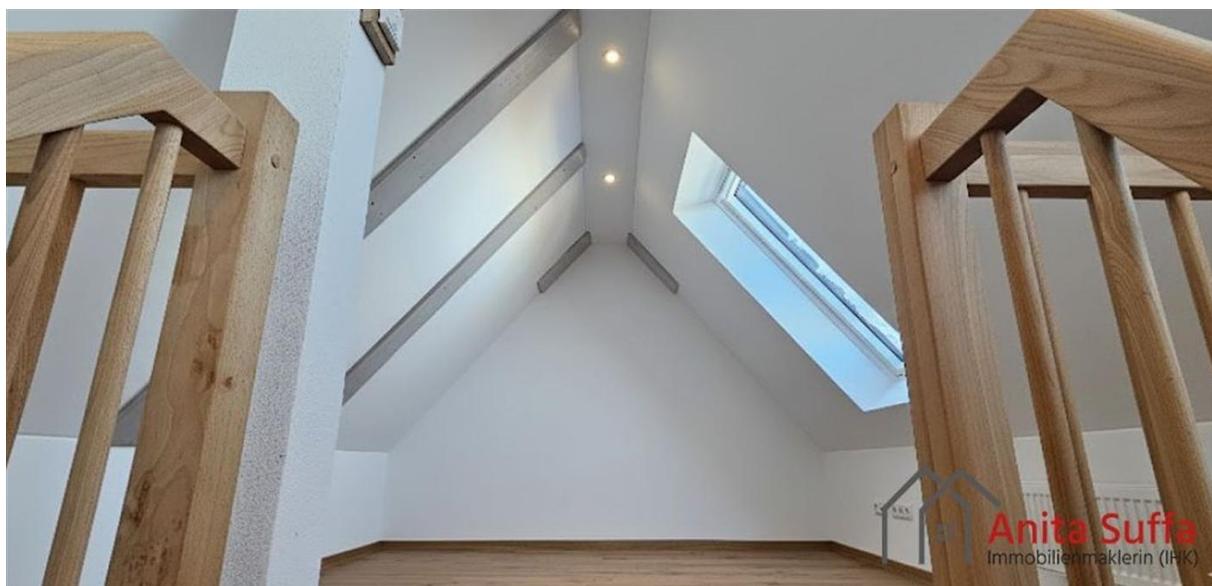








Anita Suffa  
Immobilienmaklerin (IHK)







Anita Suffa  
Immobilienmaklerin (IHK)



Anita Suffa  
Immobilienmaklerin (IHK)



