



IMMOBILIEN GRAF

JULIA GRAF

Immobilien Graf

Telefon: +49 163 370 479 3

E-Mail: info@juliagraf-immo.de



Objektnummer M130

Elsdorf - ERSTBEZUG, 1-Zimmerwohnung mit Balkon in Elsdorf-Giesendorf.

Eckdaten

[Online ansehen](#)



Nettokaltmiete	640,00 €
Kaltmiete	590,00 €
Warmmiete	790,00 €
Nebenkosten	150,00 €
Heizkosten	60,00 €
Kautionshinweis	3 Kaltmieten / 1.920,00 €
Baujahr	1980
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2026
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche
Bodenart	Fliesen
Heizungsart	Fussboden
Befeuerung	Gas
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	West
Kabel/SAT TV	
Unterkellert	Keller
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	02.05.2027
Energiebedarf	139.50
Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	E
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung



Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohnlage in Elsdorf. Das Umfeld zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus Wohngebieten, guter Infrastruktur und kurzen Wegen zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. Das Stadtzentrum ist bequem erreichbar und bietet Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte sowie weitere Dienstleistungen.

Durch die gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz sind auch umliegende Städte und das überregionale Straßennetz schnell erreichbar. Die nahegelegene Autobahn sorgt für eine komfortable Verbindung in Richtung der umliegenden Städte.

Objektbeschreibung

Diese umfassend sanierte Wohnung zur Miete befindet sich in einem massiv errichteten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1980 in Elsdorf. Mit einer Wohnfläche von ca. 41 m² bietet die Wohnung ein gut geschnittenes Raumkonzept und eignet sich ideal für Singles, die Wert auf eine praktische und angenehme Wohnatmosphäre legen.

Die Wohnung verfügt über 1 Zimmer, eine separate Kochnische sowie ein Badezimmer. Der Boden ist mit Fliesen und Vinylboden ausgestattet und sorgt für ein zeitgemäßes, pflegeleichtes Wohnambiente. Ein Balkon mit westlicher Ausrichtung lädt dazu ein, die Abendsonne in ruhiger Umgebung zu genießen.

Die Wohnung befindet sich aktuell in der Fertigstellung und ist ab dem 01.10.2026 verfügbar.

Ausstattung

- 1 Zimmer
- Dusche
- Fliesen
- Vinylboden
- Kabel Sat TV
- Balkon
- Kellerraum
- Fußbodenheizung
- Gas



Sonstiges

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.5.2027.
Endenergiebedarf beträgt 139.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Die Energieeffizienzklasse ist E.**

Anfragen ausschließlich per E-Mail!





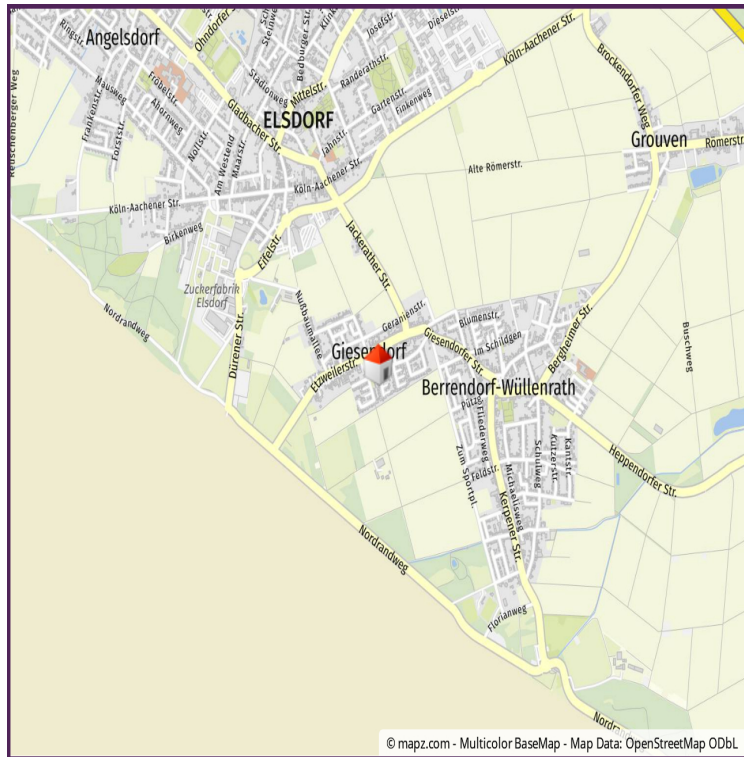
IMMOBILIEN GRAF

JULIA GRAF

Immobilien Graf

Telefon: +49 163 370 479 3

E-Mail: info@juliagraf-immo.de



© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL



IMMOBILIEN GRAF

JULIA GRAF

Immobilien Graf

Telefon: +49 163 370 479 3

E-Mail: info@juliagraf-immo.de