

Exposé

Loft, Studio, Atelier in Wolfertschwenden-Niederdorf

**Hochwertig ausgestattete Loft-Wohnung in
Niedrigenergiehaus**



Objekt-Nr. OM-128675

Loft, Studio, Atelier

Vermietung: **1.190 € + NK**

Allgäuer Straße 8
87787 Wolfertschwenden-Niederdorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2018	Mietsicherheit	2.500 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.09.2024
Wohnfläche	130,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	130,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	185 €	Etage	2. OG
Heizkosten	125 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	310 €	Heizung	Sonstiges
Miete Garage/Stellpl.	25 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die erstklassige Loft-Wohnung hat eine Größe von ca. 130m² und befindet sich im 2. Obergeschoss eines Niedrigenergie-Mehrparteienhauses (KfW 55). Zwei Stellplätze auf dem Grundstück werden mit der Wohnung vermietet.

Die Wohnung besteht aus einer modernen Einbauküche mit Küchenblock, Essbereich und Wohnbereich. Ein geräumiges Gäste-WC, ein Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie ein großer Verteilergang befinden sich ebenso in der lichtdurchfluteten Dachgeschosswohnung. Die Galerie ist über eine innenliegende Treppe erreichbar und umfasst Schlafzimmer und Bad. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Eckdaten zum Gesamtgebäude:

- Objektzustand: Neuwertig
- Objektadresse: Allgäuer Straße 8, 87787 Niederdorf
- Es handelt sich um eine Nichtraucherwohnung
- Haustiere sind im Mehrparteienhaus leider nicht erlaubt

Ausstattung

Die Neubauwohnung weist folgende Ausstattungsmerkmale auf:

- 3-fach verglaste Fenster (Holz-Alu) mit erhöhtem Schallschutz zur Straße
- Parkettböden in allen Räumen außer Bädern/Küche
- Hochwertige, große Einbauküche
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Energierückgewinnung
- Separate Gäste-Toilette
- Schiebetüren zur Abtrennung
- Hochwertige Badausstattung (WC, Urinal, große begehbare Dusche)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der offene, durchdachte Grundriss bietet durch den Einbau von Schiebetürelementen die zwar die Möglichkeit einer flexiblen Nutzung, ist aber für Familien nicht geeignet. Maßgefertigte Einbaumöbel in der Galerie schaffen zusätzlichen Stauraum. Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Zentrum von Niederdorf, einem sehr lieblichen Ortsteil von Wolfertschwenden umgeben von herrlicher Landschaft. Die Bushaltestelle zur Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr liegt in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Bücherei, Kindergarten sowie Grundschule sind im ca. 1 km entfernten Wolfertschwenden vorhanden. Die Anschlussstelle zur A 7 liegt etwa 2 km entfernt, ebenso der Bahnhof.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



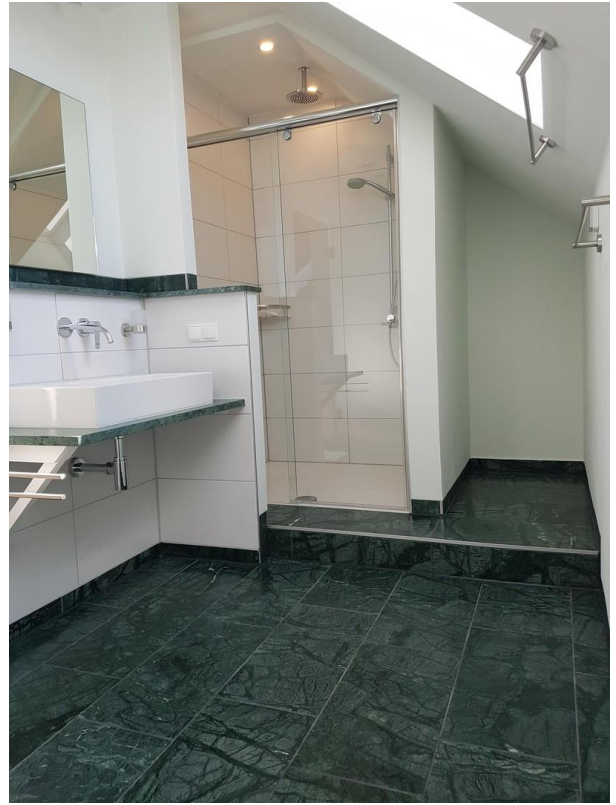
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss



Grundriss Galerie