

Exposé

Wohnung in Horgau-Bieselbach

3 Zi-Hausmeister-Wohnung mit EBK und Privat-Garten



Objekt-Nr. OM-293124

Wohnung

Vermietung: **545 € + NK**

Ansprechpartner:
M. Kois

Wiesenweg 6
86497 Horgau-Bieselbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1965	Mietsicherheit	1.785 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	05.10.2024
Wohnfläche	70,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	70,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	150 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	3
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einem ehemaligen Bauernhaus bestehend aus zwei gleichgroßen Wohnungen kommt das sanierte Erdgeschoss mit ca. 100 qm exklusiv nutzbarem Küchengarten zur Neuvermietung.

Die Wohnung liegt in einer absolut ruhigen Sackgasse von Bieselbach, nur 500 m von der alten B10 entfernt und verkehrsgünstig zur A8 gelegen. An der B10-Zufahrt halten auch die stündlich verkehrenden Busse Richtung Augsburg-Innenstadt.

Die Umgebung bietet nach allen Himmelsrichtungen Natur pur mit allen erdenklichen Möglichkeiten für Ausflüge und Sport.

Ausstattung

Die zentrale Wohnküche ist mit einer Top-IKEA-Einbauküche ausgestattet, lediglich der Kühlschrank wäre vom Mieter zu stellen. Zweites Highlight ist der Küchen-Kaminofen, der in kürzester Zeit wohlige Wärme bereitet. Kaminholz ist auf dem Grundstück verfügbar bzw. kann dort gelagert werden. Ansonsten steht für die Beheizung eine Öl-Zentralheizung zur Verfügung.

Das Bad ist komplett ausgestattet mit Fußbodenheizung, Badewanne und Dusche.

Eine Waschmaschine kann im Keller aufgestellt werden. Von der Wohnküche führt ein separater Abgang in den Küchengarten - zusätzlich kann die Hoffläche für einen Sitzplatz und von Kindern zum Spielen genutzt werden (nach Absprache).

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Die Wohnung ist geeignet für 2-3 Personen, gerne auch Alleinerziehende mit Kind oder WG. WICHTIG: Die Wohnung ist als sog. Hausmeisterwohnung (auch Werkswohnung genannt) ausgeschrieben. Das bedeutet, dass zusätzlich zum Mietvertrag ein Minijob-Arbeitsvertrag für Hausmeistertätigkeiten mit Stundenlohn 14 € geschlossen wird. Bei Beendigung der Hausmeistertätigkeit besteht Kündigungsrecht nach § 673c BGB für den Vermieter.

Die Hausmeistertätigkeit umfasst die Pflege von Hof und Gartenflächen (außerhalb des "privaten" Küchengartens) sowie die gelegentliche Mithilfe oder Beaufsichtigung von Sanierungs-Arbeiten wie Putzen, Räumen, Annahme von Paketen oder Paletten, die in den nächsten Jahren im Rahmen der baulichen Erweiterung und energetischen Sanierung des Gebäudes anstehen (Hinweis: die hier vermietete EG-Wohnung ist bereits saniert, der Rest des Gebäudes und Grundstocks aber noch nicht). Nähere Informationen werden telefonisch erteilt.

Die Wohnung wird NICHT an Bürgergeld-Empfänger vermietet!

Lage

Sonniges nach Süden ausgerichtetes Grundstück sowie exklusiv dem Mieter zugeordnetes Gartenstück für Gemüse und Stauen in Süd/Ost-Ausrichtung. Für 1 PKW steht eine Garagenstellplatz zur Verfügung, für Fahrräder sind ebenfalls Abstellmöglichkeiten vorhanden. Übliche Haustiere wie Hunde und Katzen sind problemlos möglich.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	180,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnküche Ess/Wohnbereich

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer (Süd)



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad WC Waschbecken



Bad mit Badewanne

Exposé - Galerie



Hof und Garagen



Gebäude (ehemaliger Bauernhof)

Exposé - Grundrisse

