

Exposé

Erdgeschosswohnung in Diedorf

**ab 01.01.2025 - Neubau 88 qm 3,5-ZKB Gartenwohnung
inkl. PV Anlage & Wallboxen**



Objekt-Nr. **OM-297530**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Hauptstrasse 3a
86420 Diedorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	15.06.2024
Zimmer	3,50	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	88,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	180 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	3.900 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Gartenwohnung befindet sich in einem im Juni 2024 fertiggestellten 6-Familienhaus. Es besticht durch sein modernes Design, die zukunftssichere Ausstattung, sein energetisches Konzept und seine verkehrsgünstige Lage.

Die charmante 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im EG rechts und verfügt über einen wunderschönen eigenen Garten nach Süden gerichtet

Sie verfügt über 2 Schlafzimmer (14 und 12 m²), ein großes Tageslichtbad (12 m²), einen Gang, eine Abstellkammer sowie ein wunderschönes, helles Wohnzimmer mit offener Küche (33 m²). Mit einer Fläche von ca. 88 m² eignet sich die Wohnung ideal für junge Familien und Paare.

Die Wohnung verfügt über ein modern und exklusiv ausgestattetes Tageslichtbad. Mit offener Dusche, Badewanne, exklusiven Waschbecken und Handtuchheizkörper bleiben keine Wünsche offen. Zusätzlich zum Gemeinschaftswaschraum bietet das Bad auch Platz für das Aufstellen einer Waschmaschine und eines Trockners.

Im modernen Wohnzimmer mit offener Küche ist genug Platz für die ganze Familie. Der direkte Zugang zum Garten unterstreicht besonders im Sommer das offene Raumkonzept.

Wohn- und Schlafräume sind mit einem modernen Vinylboden ausgestattet. Das Badezimmer besticht durch ein modernes Fliesendesign. Alle Räume werden mittels Fußbodenheizung beheizt.

Ein durchdachtes Lichtkonzept mit bodentiefen Fenstern in allen Wohn- und Schlafräumen sorgt für ein angenehmes Wohlfühlambiente.

Die Wohnung verfügt über zwei Außenstellplätze - auf Wunsch mit eigener Wallbox.

PV Strom

Profitieren Sie von der eigenen PV Anlage inkl. Speicher auf dem Dach und schonen Sie Ihre Stromrechnung.

Wallbox

Laden Sie Ihr E-Auto an der eigenen Wallbox oder der Gemeinschafts-Wallbox mit der hauseigenen PV Anlage günstig auf.

Ausstattung

- eigener Garten nach Süden ausgerichtet
- bodentiefe Fenster in allen Räumen
- elektrische Rollläden in allen Räumen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- schicker Fliesenboden im Bad
- moderner Vinylboden in Wohn-und Schlafräumen
- Bad mit Tageslichtfenster und Lüftungsanlage
- Bad mit offener Dusche und Wanne
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- eigener Kellerraum
- 2 Stellplätze mit ggf. eigener Wallbox
- Fahrradkeller

- Waschraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- Dezentrale Lüftungsanlage
- Wärmepumpe
- Besucherparkplatz inkl. Wallbox
- günstiger Strom über PV Anlage inkl. Speicher

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller

Sonstiges

Achtung: im selben Mehrfamilienhaus sind noch weitere Wohnung verfügbar.

2x Balkonwohnung gleicher Schnitt 3,5 Zimmer

2x Dachterrassenwohnung 2,5 Zimmer

Lage

Der Markt Diedorf liegt etwa 8 km westlich von Augsburg entfernt. In ca. 10 Minuten erreicht man die Innenstadt Augsburg mit dem PKW.

Auch Pendler nach München sind hier willkommen. Diedorf verfügt über eine ausgezeichnete Zug- und Busverbindung. Zu Fuß erreichen Sie den Bahnhof in unter 5 Minuten und sind in einer Stunden am Hauptbahnhof München (Direktverbindung!).

Alle Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Schulen sind vor Ort und in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Grundschule (5 Minuten)

Gymnasium (5 Minuten)

Grund und Hauptschule (10 Minuten)

Einkaufen (5 Minuten)

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	13,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Rückansicht mit Garten

Exposé - Galerie



offene Dusche



Wohnzimmer Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/ Küche



Gang



Kinderzimmer mit Gartenzugang

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 EG



Terrasse



Gartenansicht

