

# Exposé

## Maisonette in Mindelheim

### Modernisierte Maisonette Wohnung mit Weitblick



Objekt-Nr. OM-306527

### Maisonette

Vermietung: **1.750 € + NK**

87719 Mindelheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1965	Mietsicherheit	5.250 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	6,50	Übernahmedatum	01.02.2024
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	60 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	90 €	Garagen	2
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die über das Erdgeschoss und Dachgeschoss verlaufende modernisierte Maisonette Wohnung hat 6.5 Zimmer. Zu der Immobilie zählen im EG zwei Schlafzimmer, Wohnzimmer, Homeoffice, ein Bad mit Badewanne und eine moderne Wohnküche mit Weitblick über das Mindeltal. Im OG befinden sich zwei Gästezimmer mit Gäste WC und Aufenthaltsraum, sowie ein Kellerraum im UG.

Die großzügige Südterrasse bietet Platz zum Entspannen, Spielen und Sonnenbaden.

Durch die Modernisierung 2024 wurde der Wohnwert zusätzlich gesteigert mit Energieeffizienz Wert B+ im Energie Bedarfsausweis.

Zur Verfügung stehen Ihnen außerdem eine neue Einbauküche mit neuen Elektrogeräten (Herd/Backofen, Kühlschrank/Gefrierfach, Spülmaschine, Waschmaschine) sowie eine bzw. bei Bedarf zwei Garagen.

Das Gebäude wird per Zentralheizung mit Wärmepumpe beheizt.

Es handelt sich um die Hauptwohnung (EG und 1. OG) eines freistehenden Hauses mit Gartenanteil, die Einliegerwohnung im Souterrain mit separatem Eingang und Garten wird nicht mit vermietet.

Bewerben Sie sich bitte ausführlich mit Personenanzahl, Alter, Beruf, Arbeitsplatz, verfügbares Nettoeinkommen, Raucher, Haustiere usw. bei Interesse an einer Besichtigung. Wir bitten um Verständnis, dass unvollständige Anfragen nicht beantwortet werden können.

## Ausstattung

Die Maisonette mit Kellerraum wird teilmöbliert vermietet mit Platz für weitere eigene Möbel.

Eine neue Einbauküche mit Geräten ist vorhanden, inklusive Kühlschrank/Gefrierfach, Spülmaschine und Waschmaschine.

Schnelle Internetverbindung für Homeoffice/Streaming (z.B. Videokonferenzen via Zoom und Teams) ist vorhanden.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Maximale Bewohnerzahl: 4 Personen

Absolutes Rauchverbot auf dem Grundstück und im Haus (nur Nichtraucher)

Haustiere auf Anfrage nach Vereinbarung

Einzug ist ab Februar möglich

In den Nebenkosten sind Kalt-Wasser- und Abfallgebühren enthalten (und werden nach tatsächlichem Verbrauch angepasst). Telefon, Internet und Strom (sowie Warmwasser und Heizkosten der Wärmepumpe) sind nicht enthalten.

Der Anbieter benötigt folgende Bewerbungsunterlagen für diese Immobilie:

- Mieterselbstauskunft
- Schufa Bonitätscheck
- Einkommensnachweis
- Mietzahlungsbestätigung

- Identitätsnachweis

## **Lage**

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Ortsrandlage im Ortsteil Mindelau/Mindelheim mit guter Anbindung nach Mindelheim (Flexibus/Bus, Radweg) und dem Kneipp-Kurort Bad Wörishofen (Bus).

Die Auffahrt zur A96 (München 1 Stunde, Augsburg 45 min, Memmingen 30 min) liegt 2km entfernt, die Kreisstadt Mindelheim 3km (Bahnhof mit direkter Zugverbindung nach München, Augsburg und Memmingen; Grob-Werke, mittelalterliche Altstadt mit Museen, Gewerbegebiet mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung (Krankenhaus und Fachärzte), Kindergärten, Grund/Mittel/Realschule und Gymnasium).

Mindelau ist zentral und idyllisch gelegen mit schönem Weitblick über das grüne Mindeltal und zahlreichen Sportmöglichkeiten in der Natur (Vereine, Outdoor).

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Ausblick

# Exposé - Galerie



Ausblick aus Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Gang

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Homeoffice/Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



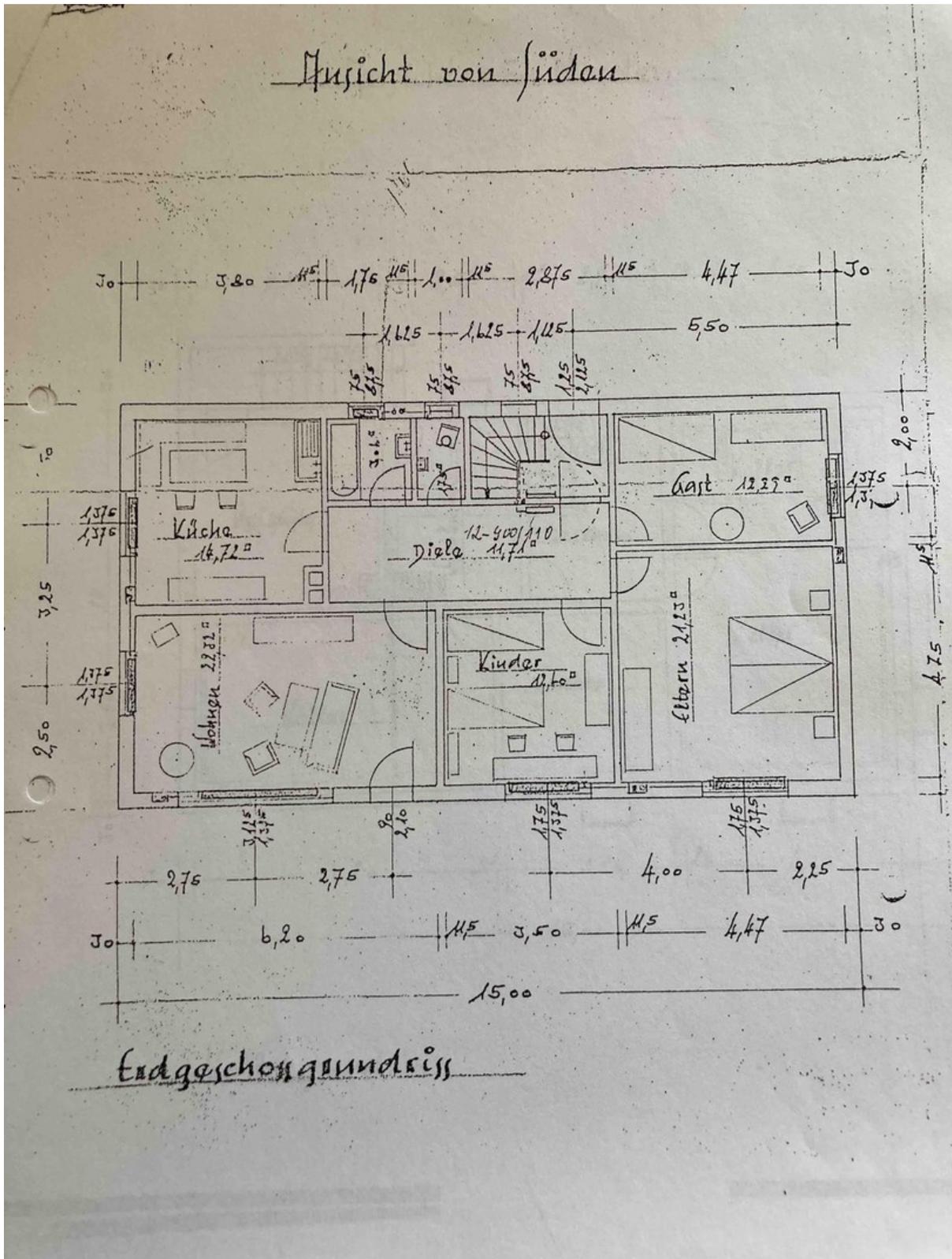
Blick nach Mindelheim



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG