

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hergensweiler Lichtdurchflutete DG-Wohnung / IDEAL Arbeiten und Wohnen



Objekt-Nr. **OM-313122**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Fr. Neuberger

Streuobstwiesenweg 13  
88138 Hergensweiler  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahmedatum	01.12.2024
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.600 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir vermieten eine lichtdurchflutete DG-Wohnung in einem 2-Familienhaus in Hergensweiler in ruhiger und grüner Lage.

Die Mieteinheit hat einen eigenen Zugang und geht über 2 Ebenen.

Im EG haben Sie ausreichend Platz die Garderobe unterzubringen.

Eine Treppe führt Sie dann nach oben zu den Wohnräumen.

Sie haben eine offene Küche mit Gaube und einem großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit ca. 45 m<sup>2</sup> mit großem Balkon und Blick ins Grüne.

1 Schlafzimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup> (mit versteckter Abstellmöglichkeit) und ein weiteres Zimmer (ideal zum Arbeiten) mit ca. 12 m<sup>2</sup>.

Das Bad verfügt über 2 Waschbecken sowie sep. Dusche, Badewanne und WC.

Desweiteren gibt es ein Gäste-WC, wo auch Waschmaschine und Trockner untergebracht werden können.

Zur Wohnung gehört eine Garage / 1 Stellplatz im Hof und 1 Schuppen (als Kellerersatz).

## Ausstattung

Das Bad / Gäste-WC sind gefliest und haben jeweils Fenster.

Als Bodenbelag ist in den restlichen Räumen ein hochwertiger Parkettvinylboden verlegt.

In jedem Zimmer sind Lan-Dosen vorhanden.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Hergensweiler in ruhiger und grüner Lage

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Ess- / Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Ess- / Wohnzimmer



Ess- / Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Ess- / Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse

