

Exposé

Einfamilienhaus in Schrobenhausen

Schönes top saniertes Einfamilienhaus auch für mehrere Generationen, ohne Provision!



Objekt-Nr. OM-313305

Einfamilienhaus

Vermietung: **2.000 € + NK**

86529 Schrobenhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1976	Mietsicherheit	6.000 €
Grundstücksfläche	863,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	6
Wohnfläche	240,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	70,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Holzpellets	Stellplätze	1
Nebenkosten	180 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses schön gestaltete und umfangreich sanierte, dreistöckige Einfamilienhaus steht ab dem 1. November oder 1. Dezember 2024 zur Verfügung. Es befindet sich in einer ruhigen und attraktiven Lage in der charmanten Stadt Schrobenhausen.

Das Erdgeschoss begrüßt Sie mit einem großzügigen Wohn- und Esszimmer, das durch einen offenen Kamin ansprechend akzentuiert wird. Eine geräumige Küche lädt zum gemeinsamen Kochen und Essen einer großen Familie ein. Auch ist ein zusätzliches Esszimmer für Empfang der Gäste vorhanden. Des Weiteren verfügt diese Etage über ein nützliches Tageslicht durchflutetes Gäste-WC und Abstellraum sowie eine integrierte Garderobe, ausgestattet mit Einbauschränken.

Über ein solid gebautes Treppenhaus, mit ästhetisch offenen Stufen, gelangen Sie ins Obergeschoss. Dort finden Sie vier einladende Schlafzimmer (1 Elternzimmer und 3 Kinderzimmer), die als perfekte Rückzugsorte dienen. Ein separates WC und ein Badezimmer, beide mit Tageslicht, sind ebenfalls in dieser Etage untergebracht. Das Badezimmer beinhaltet eine Badewanne, eine Dusche und doppelte Waschbecken.

Das Dachgeschoss beeindruckt mit zwei weiteren hellen und geräumigen Zimmern, einem offenen Flurbereich mit Küchenanschlüssen und einer Dusche mit WC und Bidet. Dieser Bereich bietet Ihnen die Möglichkeit, kreativ zu sein und eine einzigartige Zone nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Das Haus glänzt weiterhin mit einem Rundum-Garten (ca. 530m²) und einer einladenden Terrasse, die ausreichend Raum für vielseitige Außenaktivitäten bieten. Auf dem Balkon im Obergeschoss, der zu 3 Schlafzimmern führt, können Sie entspannte Momente genießen.

Diese attraktive Immobilie wird durch einen großzügigen Keller mit etwa 70m² Nutzfläche komplettiert. Besonders hervorzuheben ist ein 30m² großes Zimmer, welches dank vorhandener Heizkörper als Party- oder Hobbyraum genutzt werden könnte. Hinzu kommen eine Doppelgarage mit einem zusätzlichen Raum für Gartengeräte, ein Außenstellplatz und ein Brennholzschuppen.

Dieses Haus bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnerlebnis und genügend Raum für Ihre individuellen Träume und Ideen. Derzeit ist die Immobilie vermietet.

Kosten:

Kaltmiete 2000,- € + 65 € Garage + 35 € Außenstellplatz + 180 € NK (5 Person)

Kaution: 6000,-€

Die Nebenkostenvorauszahlung (exkl. Heizkosten) kann abhängig von der Personenzahl variiert bzw. angepasst werden.

Ausstattung

Garten:

Insgesamt ca. 530 m² um das Haus herum (Ost- Süd- und Westseite). Balkone und Terrassen vorhanden.

Heizung: Pellet Brennwerttechnik mit automatischer Beschickung (Bj. 2018)

Lüftung: Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Bj. 2018)

Haustür: Bj 2016

Energetische Sanierung (Außenisolierung, neues Dach und neue Fenster): 2016

Fußbodenbelag:

EG: Juramarmorboden, Fliesen, Laminat

OG: Vinylboden (2020), Fliesen

DG: Echtholz-Parkettboden (2013), Fliesen im Bad mit Fußbodenheizung

Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2013 komplett ausgebaut.

Das Obergeschoss wurde im Jahr 2020 mit neuen Türen und neuen Vinylboden ausgestattet.

Küche: Laminatboden im Jahr 2022

Im Wohnzimmer steht ein Kaminofen zur Verfügung.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Wir suchen solide, wenn möglich langfristige Mieter.

Im ganzen Haus ist das Rauchen verboten.

Haustiere sind nach Rücksprache möglich.

Die EBK gehört zum Mieter und wird nicht vermietet. Eine Ablösung ist möglich.

Hausbesichtigung nach Terminvereinbarung.

Vermietung von Privat, keine Provision!

Vor dem Vertragsabschluss werden folgenden Unterlagen benötigt:

- Kopie Personalausweis aller Hauptmieter (alle Erwachsenen).
- Mieter-Selbstauskunft (Formular erhalten Sie von uns bei bestehendem Interesse nach der Besichtigung).
- Verdienstnachweis der letzten 3 Monaten von allen Hauptmietern.
- Schufa-Auskunft aller Hauptmieter
- Mietschuldenfreiheitbescheinigung vom Vorvermieter

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Bitte kein Jobcenter.

Bei ernsthaftem Interesse kann auch ein Video zur Verfügung gestellt werden.

Lage

Kindergarten, Grundschulen und fortführende Schule (Gymnasium, Mädchen Realschule, Knabenrealschule, Berufsschule, Musikschule...) sind zu Fuß oder mit Fahrrad gut erreichbar (ca. 1 - 2 km). Ebenso Kino, Hallenbad, Freibad.

Schrobenhausen liegt in einem verkehrsgünstigen Dreieck zwischen Ingolstadt, Augsburg und München. Der Bahnhof liegt ca. 2 km vom Haus entfernt.

Zugverbindung:

Augsburg Hbf – Schrobenhausen Bf 40 min.

Schrobenhausen Bf - Ingolstadt Hbf 18 min.

Die Entfernung nach München beträgt ca. 70 km

Eine gute Anbindung ergibt sich durch die B300, die Sie in ca. 2 Minuten erreichen, von hier aus brauchen Sie ca. 30 min nach Ingolstadt oder Augsburg, sowie ca. 15 min bis zur Auffahrt A9 nach München oder ca. 20 min zur Auffahrt A8 München/Augsburg

Nähere Info unter: www.schrobenhausen.de

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	98,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



EG-Küche

Exposé - Galerie



EG-Wohnzimmer

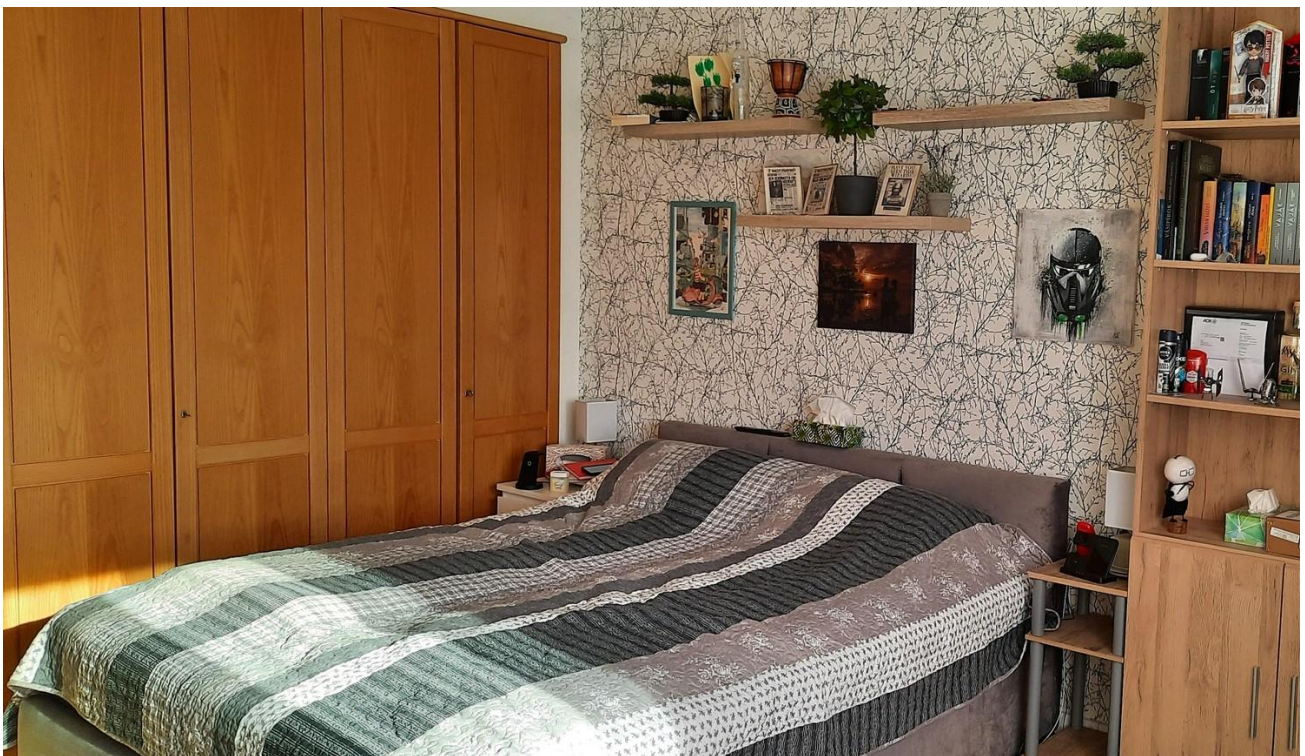


EG-Esszimmer

Exposé - Galerie

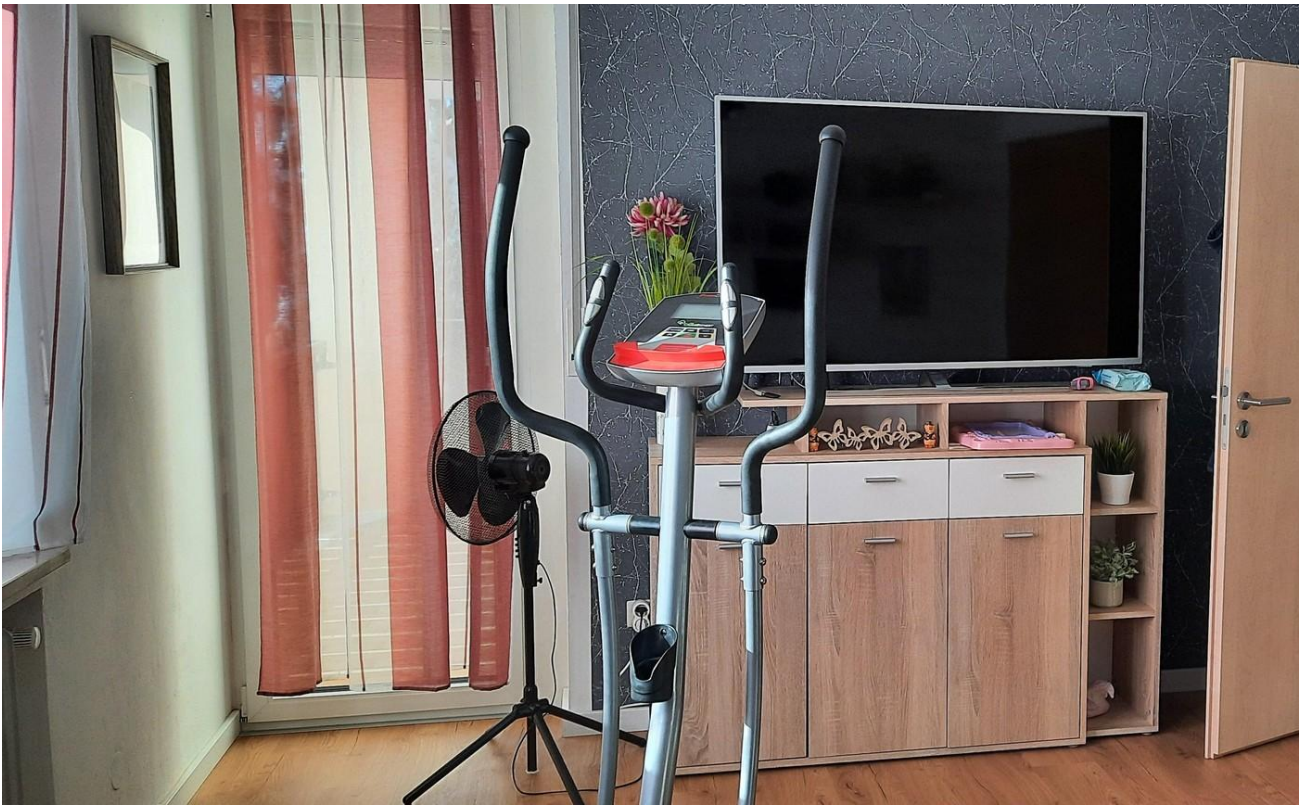


EG-Gäste-WC

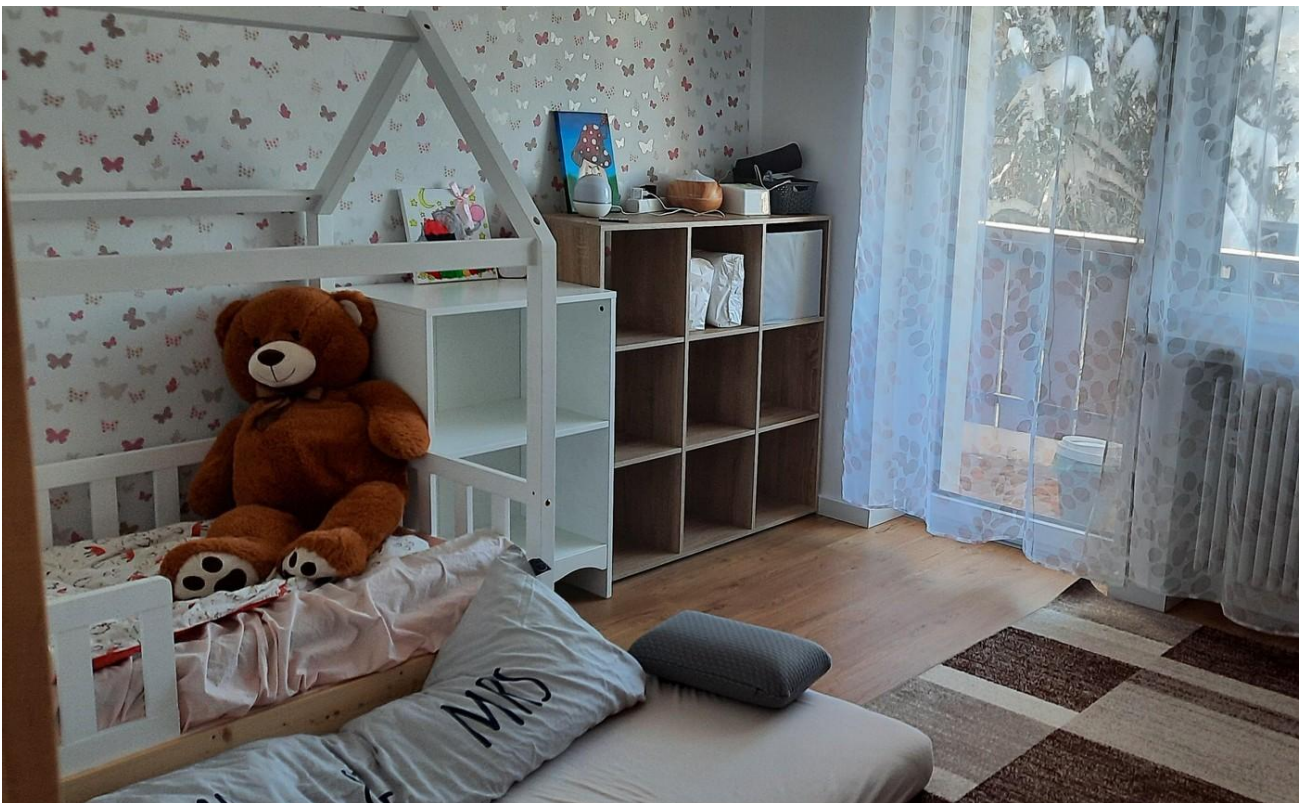


OG-Eltern-1

Exposé - Galerie



OG-Eltern-2



OG-Kinder 1

Exposé - Galerie



OG-Kinder 2



OG-Kinder 3

Exposé - Galerie



OG-Bad-1



OG-Bad-2

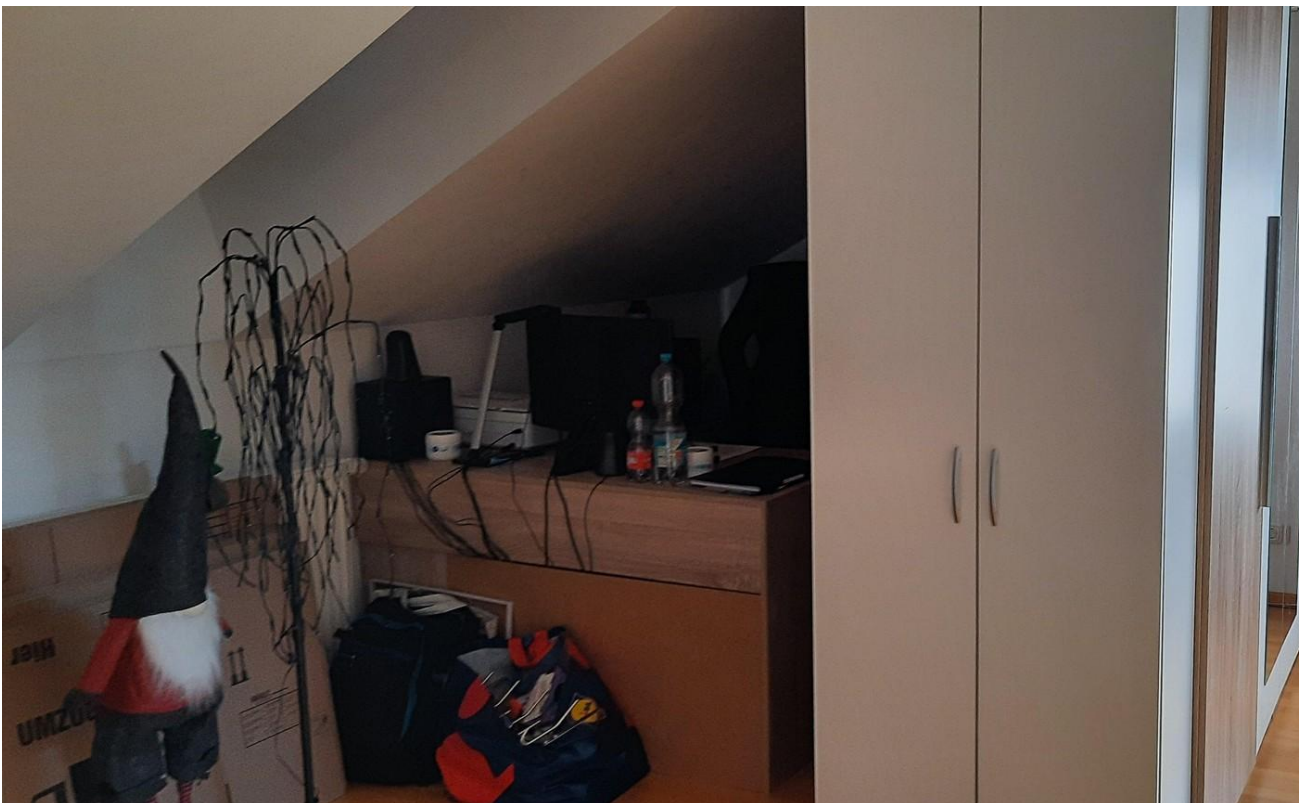


OG-WC

Exposé - Galerie



DG-Zimmer 1a



DG-Zimmer 1b

Exposé - Galerie



DG-Zimmer 2a



DG-Zimmer 2b

Exposé - Galerie



DG-Dusche



DG-Dusche-2

Exposé - Galerie



Westansicht



Garten vor dem Haus

Exposé - Galerie



Garten hinter dem Haus



EG-Flur-1

Exposé - Galerie



EG-Flur-2



Hauseingang

Exposé - Galerie



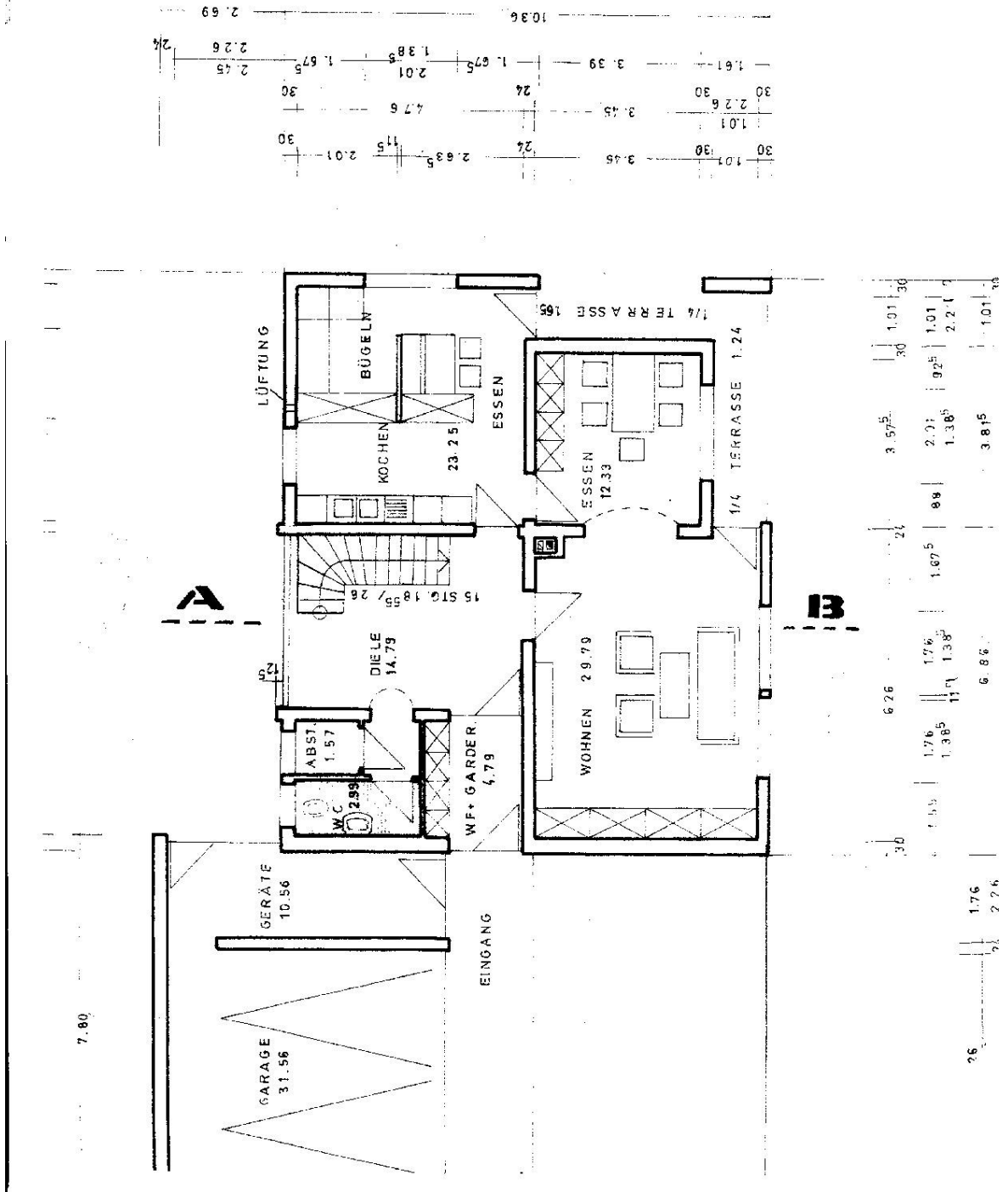
Garage und Nebenraum

Exposé - Grundrisse

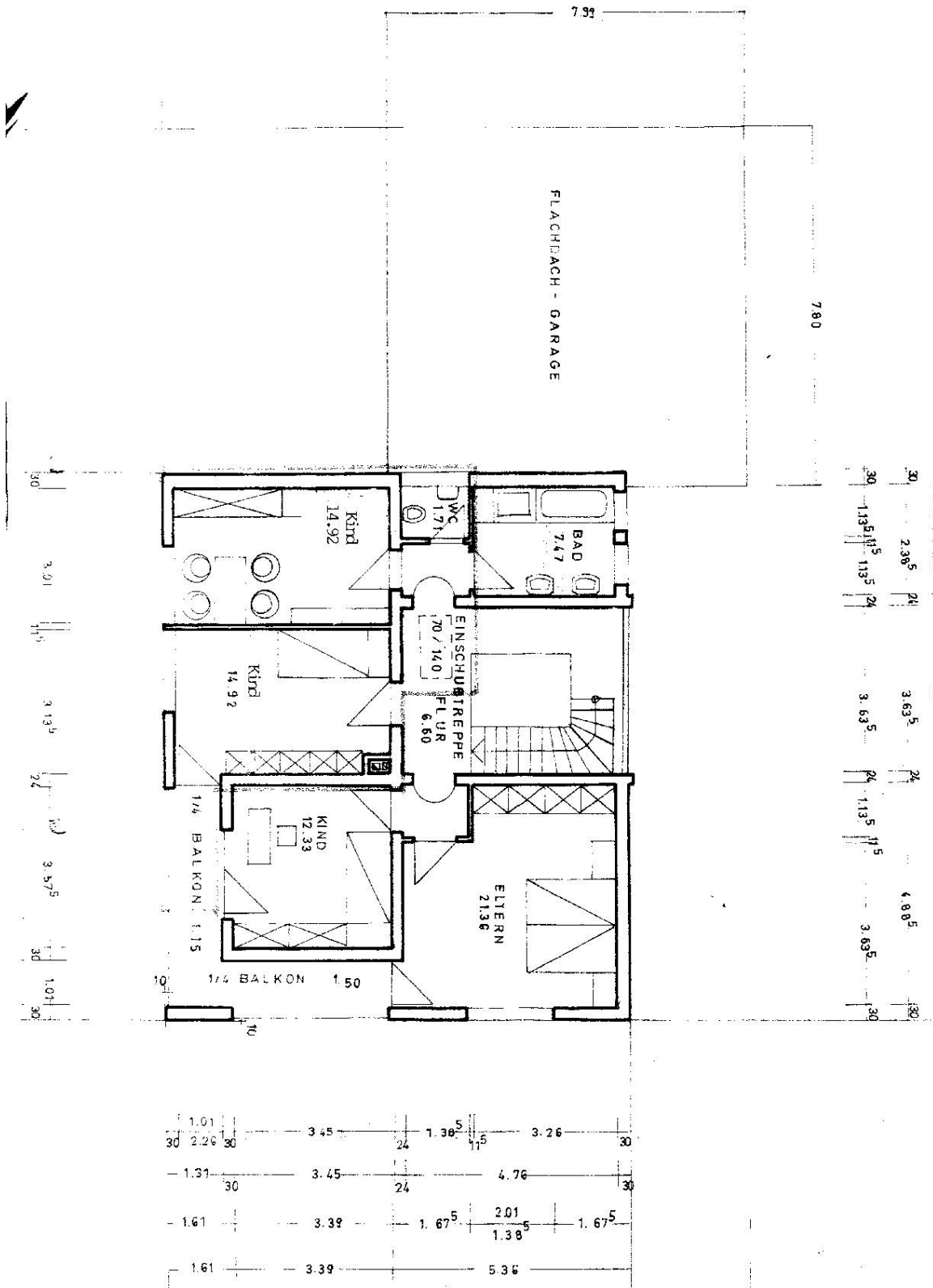
ohne makler.net

 Setrobenh

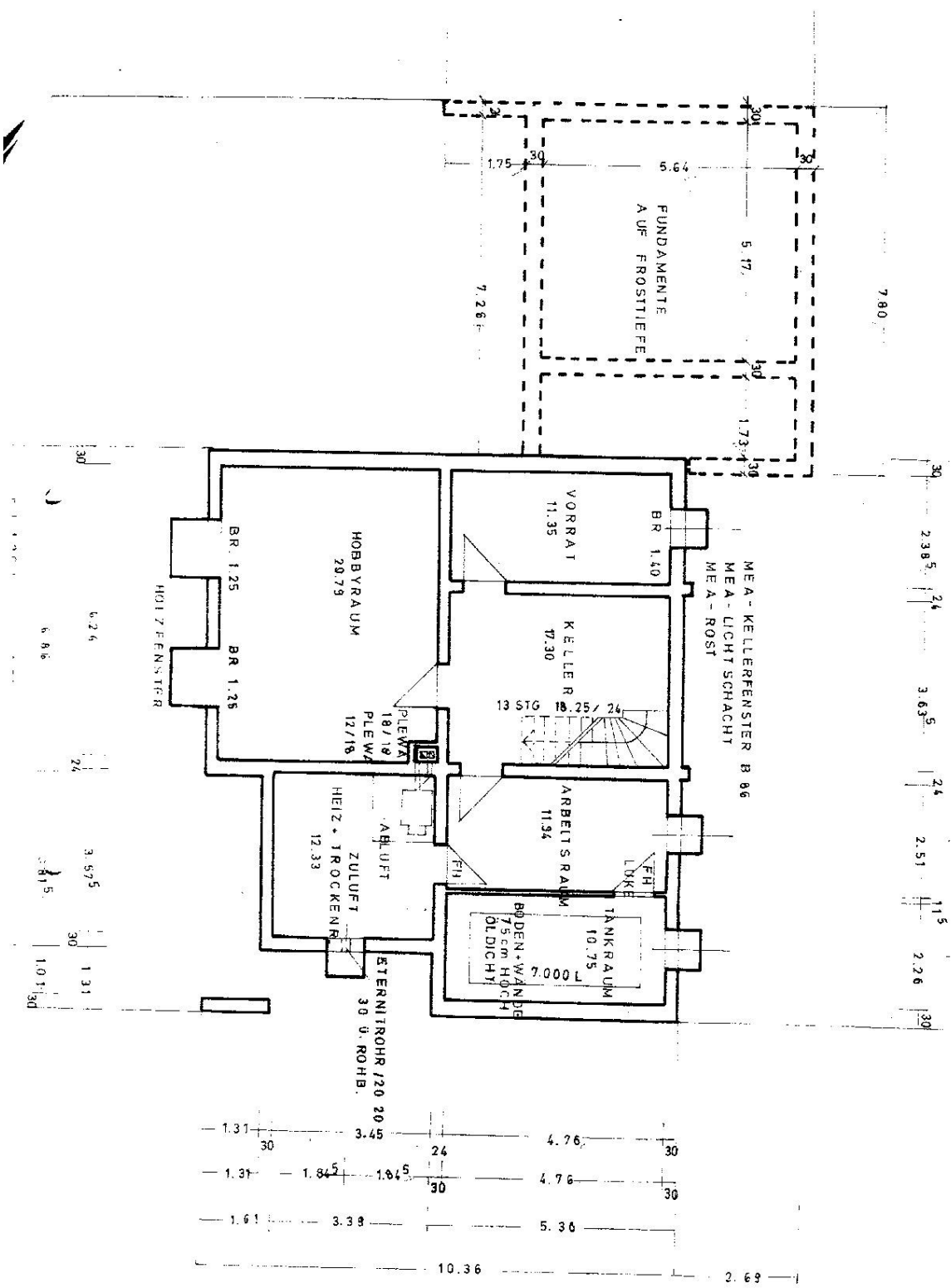
 kai



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

