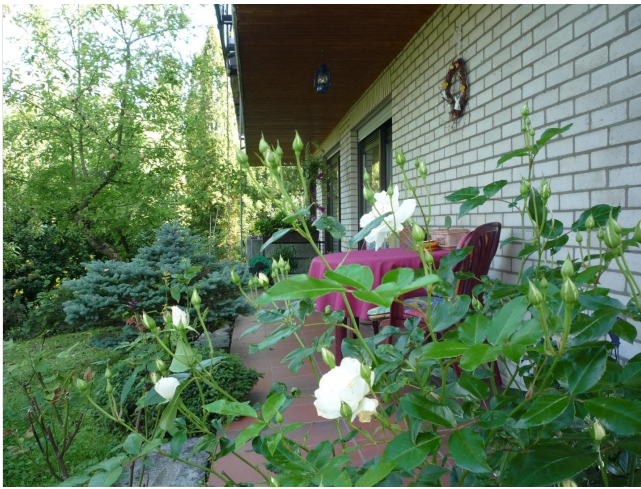


# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Grafenau

**3-Zi-Einliegerwhg. gr. gepflegt. Garten, Terrassen  
Grafenau-Döffingen (6 km bis MB, Tor 3)**



Objekt-Nr. **OM-313413**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ulrichweg 39  
71120 Grafenau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1990	Mietsicherheit	3.300 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	14,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Garagen	1
Summe Nebenkosten	360 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	110 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einliegerwohnung mit großem, jetzt sehr gepflegten, Garten in Aussichtslage.

Der Garten ist sehr schön und pflegeleicht angelegt. Ein Gemüsegarten auf den Garagen gehört auch dazu.

Das Haus wurde energetisch aufgerüstet mit Solaranlage für warmes Wasser, Fassadendämmung.

1 Einzelgarage mit Funkfernbedienung sollte angemietet werden

Wasch- und Trockenraum sind vorhanden.

1 großer trockener Bastel-/Kellerraum gehört zur Wohnung.

## Ausstattung

Ein neuer Kaminofen für Stückholz ist eingebaut.

Neue bodentiefe Schiebefenster und elektrische Rollläden wurden installiert.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die Wohnung ist von der Straße aus über eine Treppe mit 2 x 5 Stufen erreichbar.

Mietbeginn zwischen 1.10. bis 1.12.2024 möglich.

Für die hochwertige Küche und hochwertigen E-Geräte fallen monatlich € 69,00 Miete an.

Der eingebaute Gasherd erleichtert das Kochen. Die evtl. anfallenden Reparaturkosten für die Geräte übernimmt der Vermieter.

Die Gartenpflege, Hecken und Bäume schneiden, ist in den Betriebskosten enthalten. Rasen mähen macht der Bewohner selbst.

## Lage

Sehr ruhige Lage (Sackgasse) gutes Wohnquartier, wenige Minuten bis zum herrlichen Waldgebiet.

Busverkehr in Parallelstraße ist vorhanden.

Schule, Kindergarten fußläufig erreichbar.

Von unserem Ort ist Böblingen-Hulb auf der B 464 in 10 min erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Bad



WC

# Exposé - Galerie



Schlafraum 1



Schlafraum 2

# Exposé - Galerie



Schlafrum 2



Flur