

# Exposé

## Wohnung in Dietenhofen

### 4 Zimmer Wohnung in toller Aussichtslage, 2022 komplett neu renoviert



Objekt-Nr. **OM-320109**

### Wohnung

Vermietung: **940 € + NK**

90599 Dietenhofen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1998	Mietsicherheit	2.500 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.02.2025
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	1. OG
Heizkosten	130 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab Frühjahr 2025 wird die großzügige 4 Zimmer Mietwohnung im 1. OG eines komplett neu sanierten Mehrfamilienhauses vermietet. Neueste Gebäude Hybrid Heizungstechnologie mit PV, Solar, Zentrale Warmwasser Hygienestation, Ölheizung mit Einbindung einer Holzheizung sorgen für niedrige Energiewerte. Erneuert wurden die 3 fach verglasten Fenster, die Thermo Aussenhaut, die Bodenbeläge, das Badezimmer mit kompletten Fliesen und mit hochwertigen Waschbecken/ Einbau etc. Die Einbauküche (siehe Foto) muss nicht teuer abgelöst werden, die Einbauküche mit Geräten ist Mietbestandteil.

Die Wohnung kann als Etagenwohnung bezeichnet werden und verfügt über zwei grosse Südbalkone mit unverbautem Ausblick über das schöne Bibertal.

Die Wohnung wird vom aktuellen Mieter noch malermässig überarbeitet und besenrein übergeben.

Die Kaltmiete beträgt € 940.- plus € 50.- für die beiden Stellplätze + Nebenkosten mit Heizung etc. 250.- = Monatliche Gesamtmiete € 1.240.--

Hausmeister und Gartenpflege vorhanden.

## Ausstattung

Ab 2025 Internet Glasfaseranschluß in Leonrod, Sat TV, Zugangskontrolle zum Grundstück - Parkplatz über GSM Modul, absolut sicheres Wohnen da in sich geschlossene Anlage. Die Wohnung hat zwei Auto Stellplätze direkt vor dem Haus. Die private Zufahrtsstrasse ist nur für die Bewohner. Es besteht auch die Möglichkeit innerhalb der Wohnung ein nicht störendes Gewerbe zu betreiben (z.B Bürotätigkeit ohne Kundenfrequenz)

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Sofern Sie sich für die Mietwohnung interessieren, schreiben Sie uns bitte über Ihre Familien - Zusammensetzung, Ihren Job (Art, Dauer, Gesamt Familien Bruttogehalt), falls Haustiere (Angabe über Alter, Rasse), Einzugswunsch Datum. Da die Wohnung aktuell noch an eine Familie mit zwei kleinen Kindern vermietet ist, müssen wir den Besichtigungstermin auf das Wochenende( Mittags) zeitlich konzentrieren. Zu diesem Termin sind die üblichen Bewerberunterlagen zur Einsichtnahme mitzubringen.

## Lage

Die Wohnanlage befindet sich in Alleinlage in Dietenhofen - Leonrod. 1km vom Kernort Dietenhofen entfernt. Infrstruktur ist top, alles soweit vorhanden (Discounter Norma, Edeka, Netto) Ärzte, Zahnärzte, Schulen und mehrere Kindergärten. In Leonrod ca. 350m vom Objekt entfernt ist ein neuer grosser Spielplatz, sowie der VGN Busanschluss nach Nürnberg/ Fürth und Ansbach.

Dietenhofen hat sehr viele Vereine.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Zwei Südbalkone

# Exposé - Galerie



Zugangsfur inkl. Leuchten



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer innen



Kinderzimmer 1.



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3

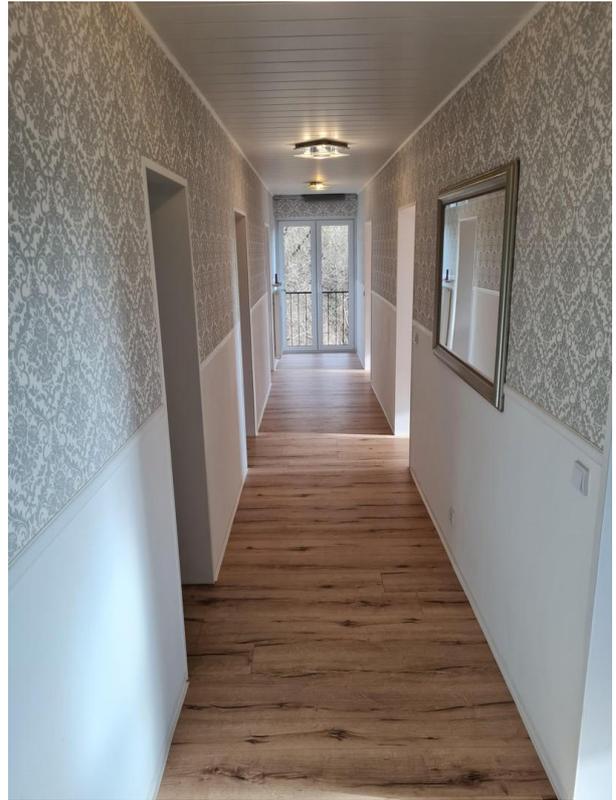


Küche rechts

# Exposé - Galerie



Küche links



Eingangszone



Badezimmer 2022 neu

# Exposé - Galerie



Badezimmer 2022 neu



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Aussichtslage



Aussichtslage 2

# Exposé - Grundrisse

## WE 006: 1. Obergeschoß



Wohnungsgrundriss 1. OG