

Exposé

Einfamilienhaus in Hemhofen

Baubiologisches Einfamilienhaus in ruhiger Ortsrandlage mit großem Garten, frisch saniert



Objekt-Nr. **OM-324318**

Einfamilienhaus

Vermietung: **1.795 € + NK**

91334 Hemhofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1984	Mietsicherheit	5.000 €
Grundstücksfläche	600,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.03.2025
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	150,00 m ²	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	150,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Garagen	1
Nebenkosten	180 €	Stellplätze	2
Heizkosten	180 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	360 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir vermieten dieses frisch sanierte Familienidyll in Hemhofen!

Verkehrsberuhigt (Spielstraße, Ortsrand) aber sehr verkehrsgünstig gelegen, 4 Zimmer mit offener Wohnküche, großer Garten, Anwohnerparken - ein Wohntraum. Baubiologisch gebaut, wunderschöne Holzböden, mit innenliegendem Kamin (Grundofen), der aktuell saniert wird und weiter betrieben werden kann. Mit schönem Wintergarten und voll unterkellert - 4 Räume nutzbar für Hobby oder Home Office. Zusätzlich kann der Dachboden genutzt werden und in der Garage ist Stauraum. Wohnfläche ca. 150 qm zuzüglich ca. 150m² Stauraum (Keller plus Garage plus Dachboden). Wunderschöner Garten mit Blick auf die Felder. Freundliche Nachbarschaft.

Die Bilder sind vor der Sanierung entstanden, daher ergeben sich einige Änderungen. Es sollte eine neue Küche vom Mieter eingebaut werden. Wir suchen Mieter, die langfristig in diesem Haus wohnen möchten und sich ordentlich um das Haus und den schönen Garten kümmern und dieses Idyll genießen. Idealerweise eine Familie mit Kindern oder Rentner. Das Haus hat im Obergeschoss drei Schlafzimmer und ein Bad, im Erdgeschoss sind Küche und Ess-/Wohnbereich untergebracht und ein sehr großes Wohnzimmer. Dies könnte bei Bedarf mit einer Wand in zwei Zimmer unterteilt werden - siehe Grundriss. Das Haus ist eher kuschelig als weitläufig, der Wintergarten dient als Erweiterung des Wohnzimmers. Es ist vollständig unterkellert, daher gibt es sehr viel Stauraum. In der Garage ist Platz für ein Auto und ein Bereich für Gartenzubehör. Vor der Garage ist Platz für zwei Autos.

Die Bilder sind vor/während der aktuellen Sanierung entstanden.

Ausstattung

Das Haus verfügt über einen Grundofen, der mit Holz betrieben werden kann und eine Gasheizung. Der Gastank liegt im Garten. Die Heizkosten variieren sehr stark nach den Mietern. Es sind drei ähnliche Häuser und der Gasverbrauch liegt zwischen 120€(Familie mit mehreren Kindern, aber zus. Nutzung Ofen)/ und 220€ (sehr hohe Heizintensität ohne Nutzung von Holzofen) je nachdem, wie sehr geheizt wird und der Gaspreis ist. Es wären ca. 180€ zu kalkulieren.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Böden werden abgeschliffen und dann eingeölt. Die Wände werden ausgebessert und gestrichen, die Heizkörper weiß lackiert und die Außentüren gestrichen.

Vor Einzug wird noch Folgendes renoviert:

- Kleinere Ausbesserungen Fassade (wurde vor wenigen Jahren komplett saniert)
- Fertigstellung Holzarbeiten
- Bad EG: Neue Toilette mit neuem Spülkasten und neues Waschbecken mit neuer Armatur
- Bad OG: Neue Waschtische und Armaturen, neues WC

Wir werden am Mittwoch, 8.1.25 um 14.00 Uhr eine offene Besichtigung durchführen und freuen uns auf Rückmeldung, wenn Sie kommen möchten! Zusätzlich werden wir bei Nachfrage einen Termin um 18.00 Uhr anbieten - das ist wegen der Lichtverhältnisse jedoch weniger schön.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Rückfragen bis zum 7.1.25 nicht beantworten und keine früherer Besichtigungstermin möglich ist. Am 7.1.25 senden wir Ihnen die genauen Angaben zur Adresse.

Lage

Am Ende einer sehr ruhigen Spielstraße, unter 5 Minuten fußläufig zum ÖPNV und Supermarkt, Geschäften und Restaurants. Blick auf die Felder am Ortsrand.

Das Nebengrundstück ist aktuell nicht bebaut und kann auf Wunsch gepachtet werden, z. B. für Gemüsebau - 600€/Jahr.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Außenansicht Wintergarten



Außenansicht Garten

Exposé - Galerie



Außenansicht Einfahrt



Seitenansicht

Exposé - Galerie



Hauseingang



Seitenansicht

Exposé - Galerie



Seitenansicht



Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

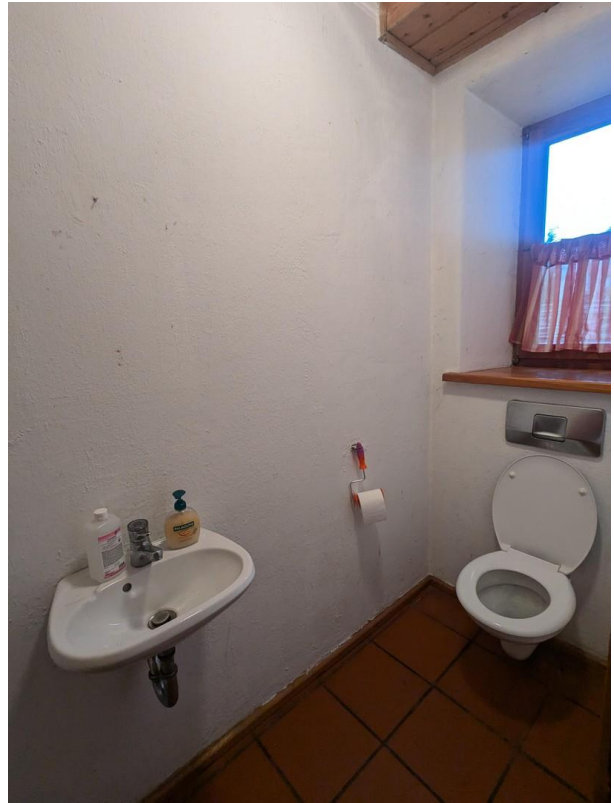


Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Treppenaufgang



WC EG



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Perspektive Wohnzimmer



Wintergarten

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche



Schlafzimmer № 1 OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer № 1 OG



Schlafzimmer № 2 OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer № 3 OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Heizraum

Exposé - Galerie



Kellerbereich



Kellerraum 1

Exposé - Galerie



Kellerraum 2

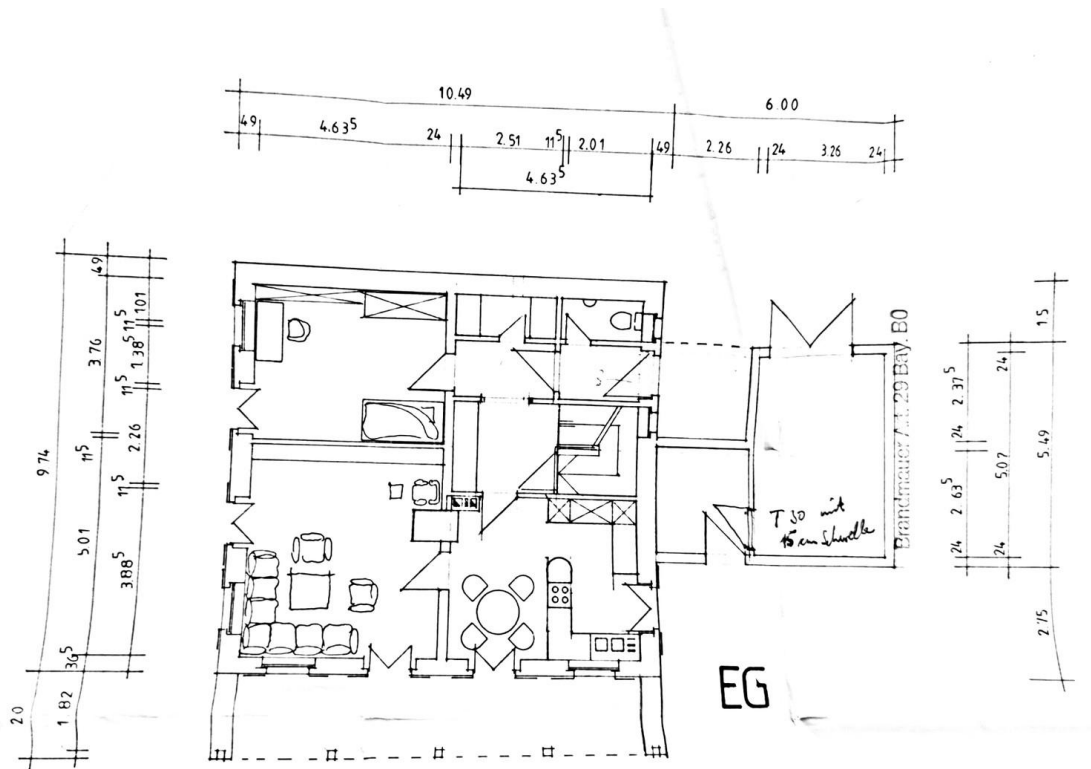


Kellerraum 3

Exposé - Galerie

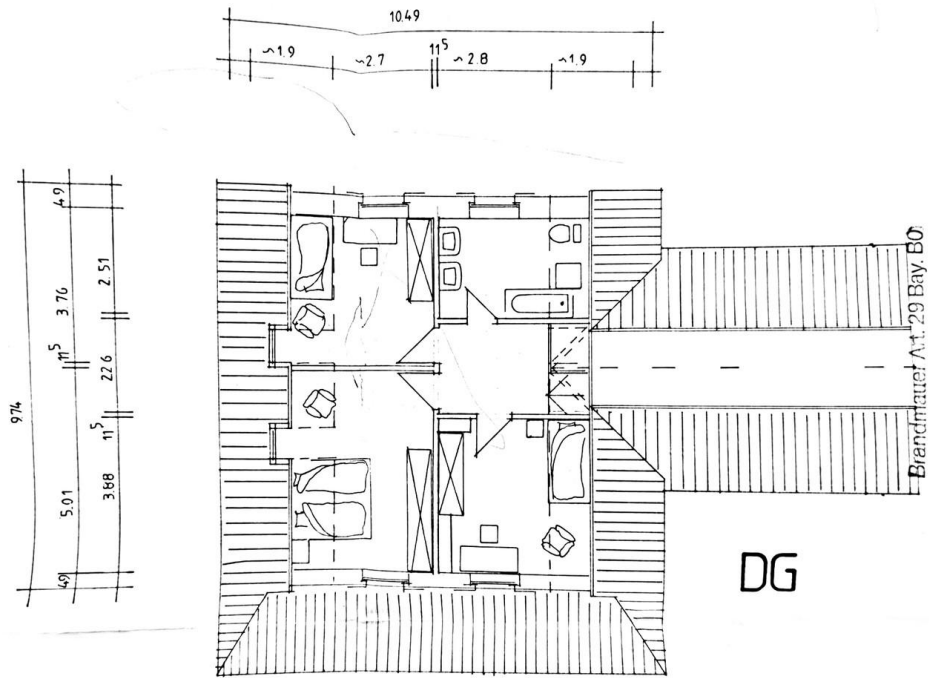


Kellerraum 4

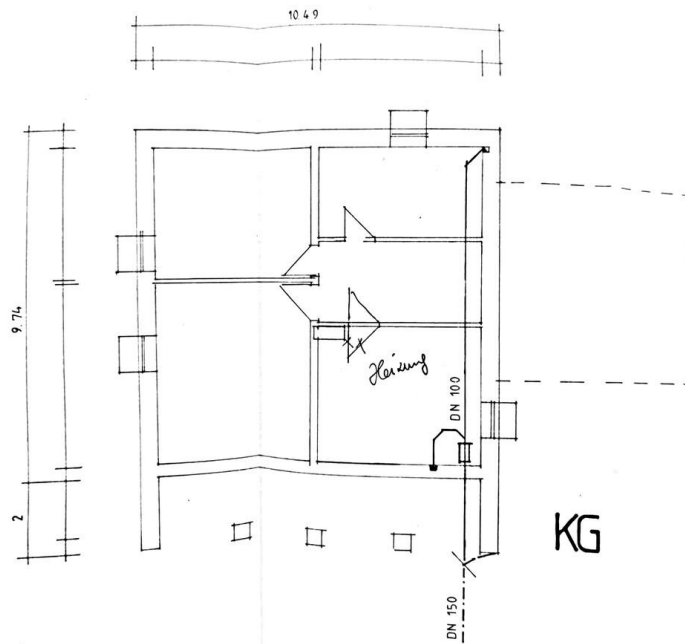


Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Grundriss Dachgeschoss



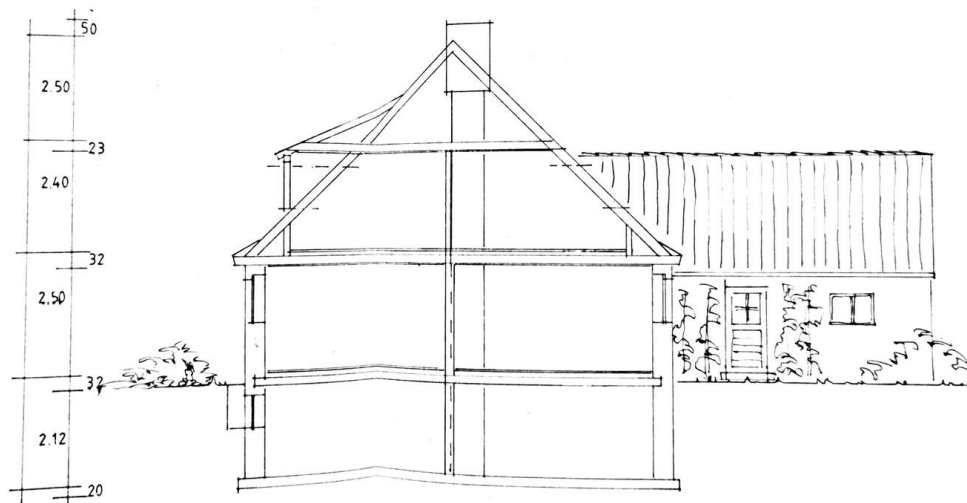
Grundriss Kellergeschoss

Exposé - Galerie



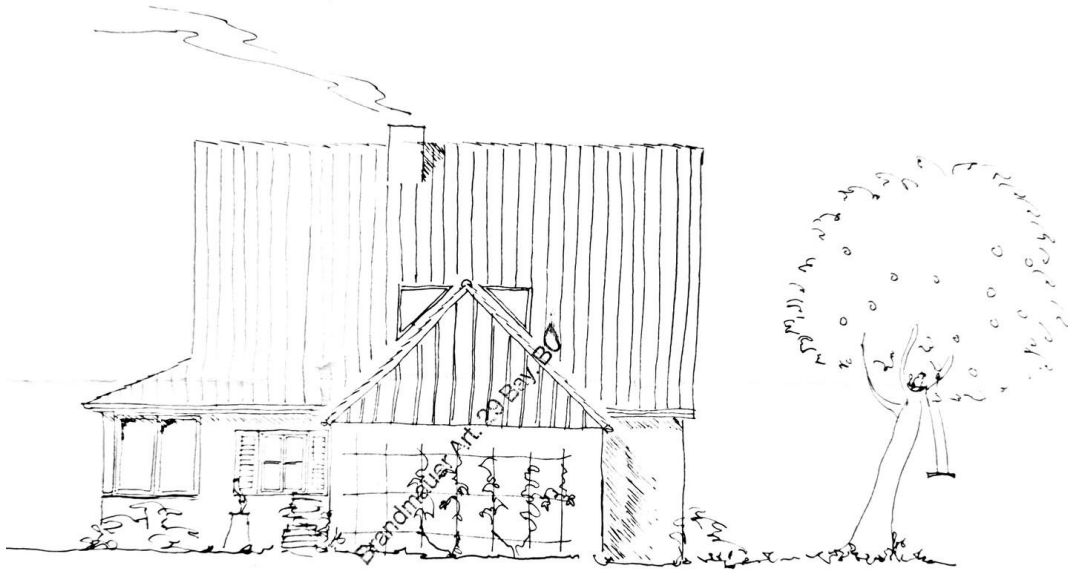
SÜDEN

Südansicht



Schnitt

Exposé - Galerie



OSTEN

Ostansicht



WESTEN

Westansicht

Exposé - Galerie



Nordansicht