

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Rettenberg

### Erdgeschosswohnung voll möbliert



Objekt-Nr. **OM-325318**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:  
Werner Jansen

87549 Rettenberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.04.2025
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	88,40 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Nebenkosten	135 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	60 €	Garagen	2
Summe Nebenkosten	195 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.850 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus wurde im Jahr 2016 kernsaniert und energetisch gut modernisiert. Der Energiebedarf des Gebäudes beträgt 79 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Dreifamilienhauses. Zu der Wohnung gehört eine Terrasse mit Holzdielen und der hintere Garten mit Rasen und einem Blumenbeet.

Die Wohnfläche beträgt ca. 88 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf 1 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer mit Wintergarten, 1 Wohnküche mit Kachelofen, 1 Bad mit Dusche und einen Flur.

Zusätzlich gehört zur Wohnung ein Abstellraum im KG des Hauses. Optional kann ein Pkw-Stellplatz (25€) oder eine Garagenhälfte (50€) im Nebengebäude auf dem Grundstück angemietet werden. Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht im Keller ein Wasch- und Trockenraum mit jeweils einem Waschmaschinen- und Trocknerplatz für jede Mietpartei zur Verfügung.

Der Haupteingang der Wohnung führt zum allgemeinen Treppenhaus des Gebäudes. Über das Treppenhaus gelangt man von der Haustür mit 5 Treppenstufen in die Wohnung, sowie mit 8 Treppenstufen in den Keller zum Abstellraum. Über 2 Stufen vor der Haustür steht man im gepflasterten Hof mit dem Zugang zur Straße und zur Garage. Das Schlafzimmer der Wohnung hat eine Terrassentür und das Wohnzimmer 2 Terrassentüren. Die Holzterrasse liegt eine Stufe über der Rasenfläche.

Die Wohnung ist nicht behindertengerecht und nur für einen 1 bis 2-Personenhaushalt geeignet.

Die Wärmeversorgung des Hauses erfolgt über eine Holzpellets-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung. Zusätzlich ist auf dem Dach eine Sonnenkollektoranlage installiert, die in die Heizung einspeist.

## Ausstattung

Alle Räume sind mit Fußbodenheizung, sowie 2 Unterflurkonvektoren im Wintergartenbereich und einem Handtuchheizkörper im Bad ausgestattet. Der Holzkachelofen wird vom Flur befeuert und hat Heizlüfter im Flur, Wohnzimmer und Wohnküche. In der Wohnküche ist die beheizte Ofenbank eingebaut. Die Wohnung hat schall- und wärmeisolierte Fenster mit 3-fach-Verglasung und ausliegende Jalousien zur Beschattung. Die Fußböden sind mit Designböden belegt. In der Küche sind alle Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Strom und Dunstabzughaube vorhanden. Das Badezimmer ist nur mit einer Dusche ausgestattet. Die Innenwände sind rau geputzt und weiß gestrichen. Ein Breitbandanschluss über Kabel mit 100 MBit und ein Anschluss an die Gemeinschaftsantenne ist ebenfalls vorhanden.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Die Wohnung wurde nach Haussanierung als private Ferienwohnung genutzt. Die Wohnung ist mit hochwertigen wenig genutzten Möbeln voll eingerichtet. Es ist eine Einbauküche aus Massivholz mit Natursteinarbeitsplatte und Spülmaschine vorhanden. Kaffeemaschine, Waschmaschine, sowie das vollständige Kleininventar für eine normale Haushaltsführung werden auch mit übergeben. Der Zeitwert der Einrichtung, dem Kleininventar und alle Heimtextilien wird mit 10.000 € angesetzt. Dieser Betrag kann mit der Übernahme abgelöst oder über die Einrichtungsmiete 5 Jahre lang abgetragen werden. Die Einrichtungsmiete beträgt 167,00 € monatlich zusätzlich zu der Kaltmiete von 900,00 €. Nach 60 Monaten entfällt die Einrichtungsmiete. Es wird ein fester Zeitmietvertrag über 60 Monate abgeschlossen. Danach geht das Mietverhältnis in einen unbefristeten Vertrag über.

Es werden nur aussagekräftige Bewerbungen mit Einkommensnachweis berücksichtigt. Eine Besichtigung ist in dem Zeitraum vom 09. - 12.01.2025 möglich. Besichtigungstermine werden nach Auswertung der Bewerbungen vergeben.

## **Lage**

Verkehrsanbindung:Anfahrt über die ST2007 zwischen Rettenberg und Wertach

BAB-Auffahrt A980 alle Richtungen 14,4 km

Oberstdorf Zentrum 24,4 km

Kempton Zentrum20,7 km

Bahnhof Immenstadt 10,1 km

Breitbandanschluss:über Kabel bis 150 Mbit

### **Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	79,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Terrasse mit Schirm

# Exposé - Galerie



Duschbad



Einbauküche, Kachelofen

# Exposé - Galerie



Geschirrschrank+Fernseher



Esstisch, Wandschrank



Sitzgruppe Schlafsofa

# Exposé - Galerie

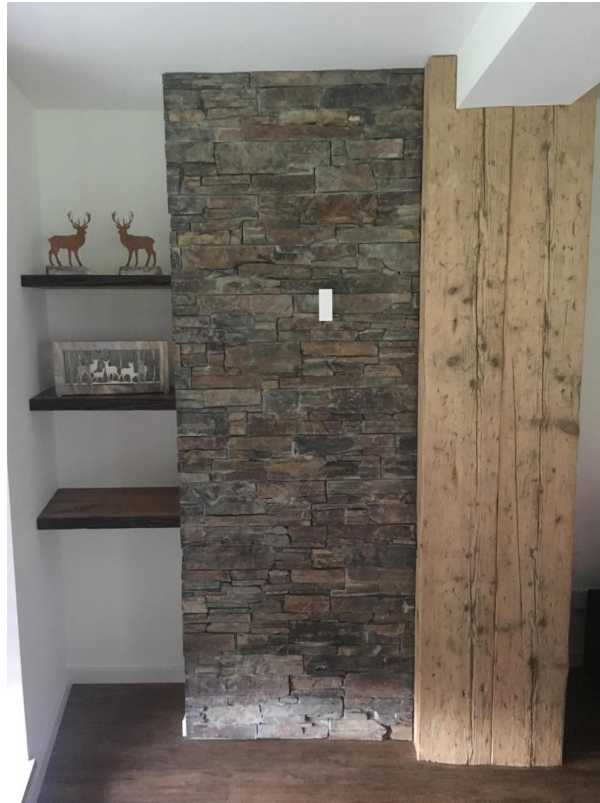


Sitzgruppe Wintergarten



Wohnzimmer Wintergarten

# Exposé - Galerie



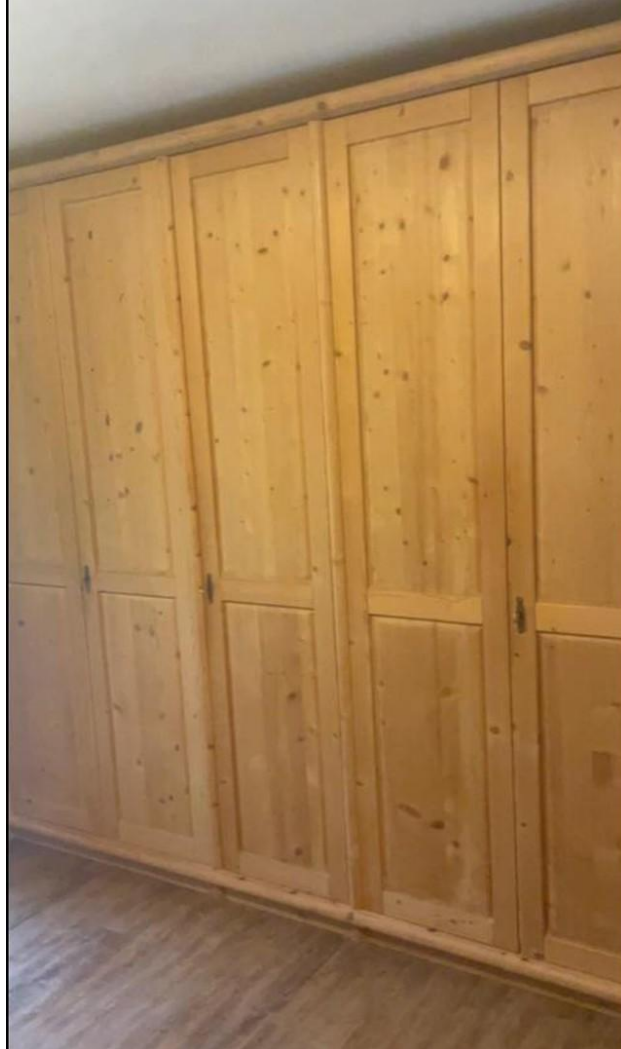
Wohnzimmer Wandregal



Schlafzimmer mit Doppelbett

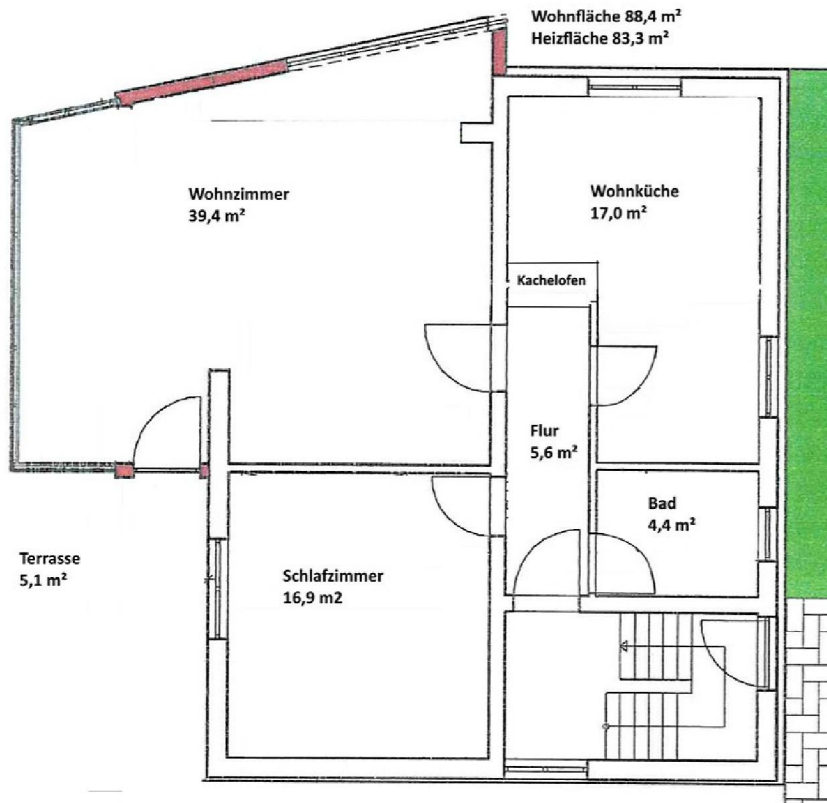


# Exposé - Galerie



Schlafzimmerschrank 5-türig

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

