

Exposé

Terrassenwohnung in Adelshofen

Sonnige Terrassenwohnung für Gartenliebhaber



Objekt-Nr. OM-325761

Terrassenwohnung

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:
Sebastian Scheiel

82276 Adelshofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	112,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	39,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	180 €	Garagen	1
Heizkosten	150 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	330 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.450 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die großzügige 3-Zimmer-Terrassenwohnung mit großem Garten befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Dreifamilienhauses am Ortsrand von Luttenwang-Adelshofen in einer ruhigen Wohnlage.

Die rund 113 m² Wohnfläche verteilt sich auf ein Wohn-, ein Schlaf- und ein Kinderzimmer, eine Küche mit Platz für Essbereich, eine große Speisekammer / Abstellraum, Flur und Badezimmer. Ein besonderes Schmankerl ist die nach Süden ausgerichtete, große Terrasse von der aus man bei schönem Wetter die Alpen in der Ferne sehen kann.

Der weitläufige Garten bietet viel Platz zum Erholen oder Spielen für Groß und Klein, verlangt aber regelmäßige Pflege durch den Mieter.

Zur Wohnung gehört eine Garage mit Grube und angrenzendem Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder etc. sowie ein Außenstellplatz.

Ausstattung

In Wohn- und Schlafzimmern befinden sich Laminatböden. Die übrigen Räume sind gefliest. Wohnzimmer und Flur verfügen über eine Holzdecke. Das große Bad ist hell gefliest mit Duschkabine, Waschbecken und WC und hat ein großes Fenster sowie Anschlüsse und Platz für eine Waschmaschine.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

Lage

Luttenwang zeichnet sich durch ländlichen Charakter mit viel Natur und eine aktive Dorfgemeinschaft (u.a. Landjugend, Feuerwehr und Gesangsverein) aus. Es liegt in der Mitte von Augsburg und München und ist über den Bahnhof Haspelmoor (Zug, 3 km entfernt) und den Bahnhof Mammendorf (Zug und S-Bahn, 7 km entfernt) und die B2 an beide Städte gut angebunden.

Im Ort selbst gibt es eine Metzgerei und Gastwirtschaft. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Krankenhaus sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in Moorenweis, Mammendorf oder Fürstenfeldbruck. Kindergarten, Grund- und Hauptschule sowie Sportverein finden sich in den Nachbarorten Adelshofen bzw. Grunertshofen. Weiterführende Schulen unter anderem in Fürstenfeldbruck.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Ansicht Haus 2

Exposé - Galerie



Ansicht Garten



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Flur



Abstellraum

Exposé - Galerie



Garage



Stauraum