

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Neusäß

### 2-ZKB-Gartenwohnung in Steppach - befristet



Objekt-Nr. **OM-326455**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **775 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Kimmel

Römerstraße 67  
86356 Neusäß  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	60 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	120 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	180 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.325 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt in einer schönen Doppelhaushälfte aus den 90er Jahren.

Die Gartenwohnung im Erdgeschoss besteht aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur, einem Raum für Küche und Essen (Küche kann von der bisherigen Mieterin übernommen werden) und einem Bad mit Badewanne. Über eine 2023 neu geflieste Terrasse mit Überdachung gelangen Sie in den praktisch geschnittenen Garten mit idealer Größe in Südwestausrichtung.

Zusätzlichen Stauraum bieten ein Gartenhäuschen, ein Abstellraum im Keller sowie ein Wandschrank im Flur gegenüber der Wohnung.

Einen separaten Waschmaschinenanschluss für die Wohnung finden Sie im gemeinsamen Hauswirtschaftsraum, in dem Sie auch die Wäsche trocknen können.

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz am Stichweg vor dem Garten, außerdem steht für die DHH ein gemeinsamer Besucherstellplatz zur Verfügung.

Bezugsfrei ab 1. Februar oder nach Absprache.

Die Wohnung wird befristet vermietet – Zeitraum zwischen 2 und 5 Jahren möglich.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

## Lage

Die Wohnung liegt sehr ruhig vor einer Kleingartenanlage am Rande Steppachs, einem besonders beliebten Stadtteil von Neusäß.

Neusäß ist die zweitgrößte Stadt im Landkreis Augsburg und bietet zahlreiche Schulformen vor Ort. Die Uniklinik Augsburg als großer Arbeitgeber und neuer Studienstandort grenzt an Steppach und ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

Steppach vereint die Vorteile der nahen Großstadt Augsburg und der Natur, gilt als Eingangstor zum Naturpark Westliche Wälder und ins idyllische Schmuttertal und bietet den Einwohnern so höchste Lebensqualität und Freizeitwert.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Grundschule, Kindergarten, Krippe und viele Sportmöglichkeiten sind in Steppach vorhanden. Beliebte Restaurants und Cafés laden in unmittelbarer Nähe zum Verweilen ein.

Mit Bus und Straßenbahn (Park & Ride Augsburg West) sowie den Bahnhöfen in Neusäß und Westheim besteht eine sehr gute ÖPNV-Anbindung mit vielen Optionen.

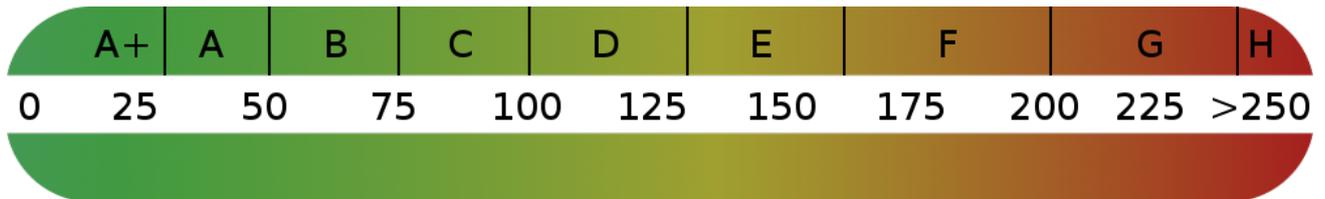
Augsburg ist auch mit dem Rad oder Auto sehr schnell zu erreichen, ebenso ist die Lage für Pendler nach München interessant. Über die B300/B10/B17 besteht eine perfekte Verkehrslage in alle Richtungen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Garten und Terrasse

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Küche/Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Flur/Eingangsbereich



Bad



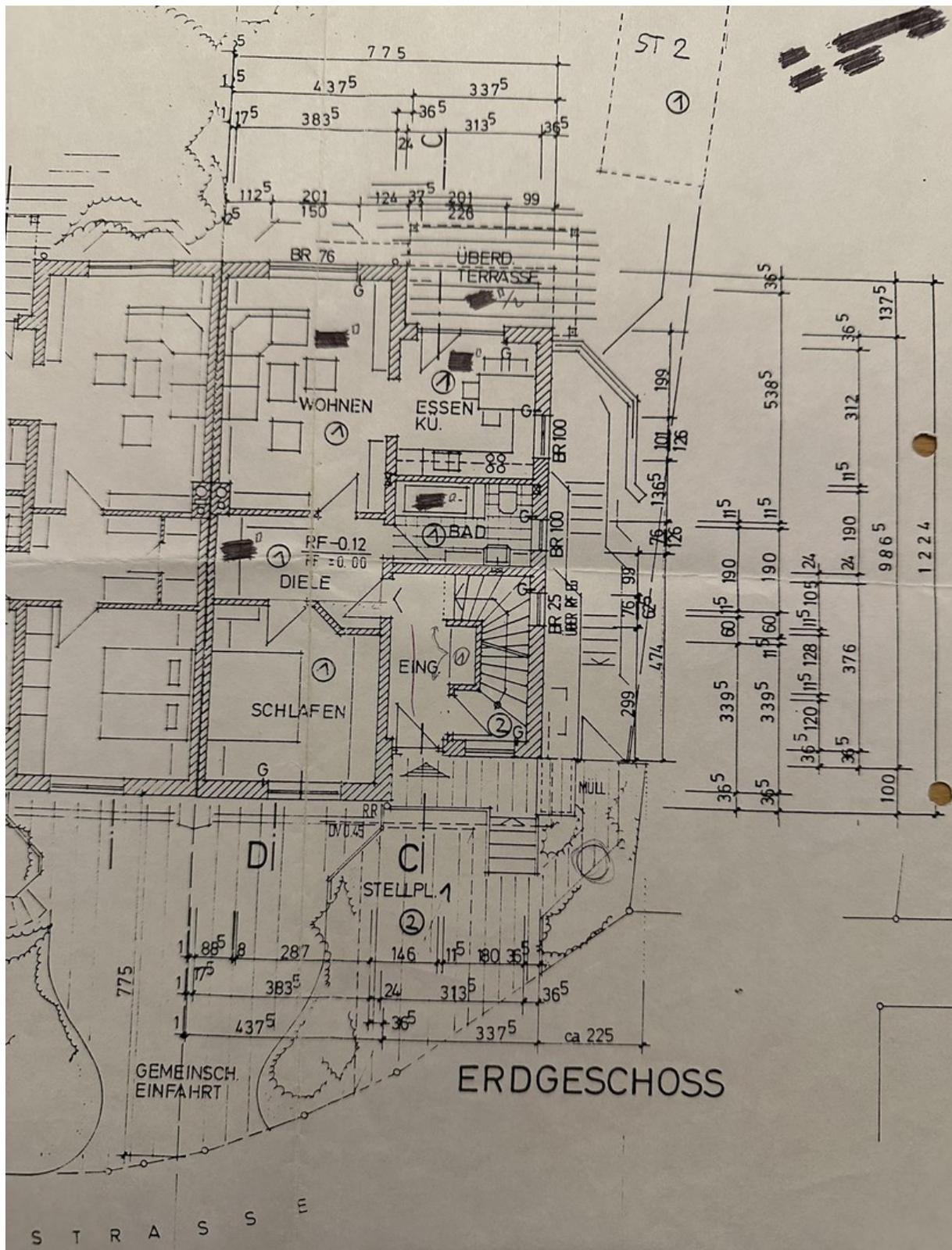
Garten

# Exposé - Galerie



Garten und Terrasse

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG