

Exposé

Wohnung in Dietenheim

4,5 Zimmer-Wohnung mit EBK, Kaminofen und Balkon



Wohnzimmer (Bild 1)

Objekt-Nr. OM-326485

Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Nils Rader

Zeughausweg 9
89165 Dietenheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahmetermin	01.04.2025
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	103,00 m ²	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	190 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	90 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	3.600 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmant und außergewöhnlich!

Hier kommen Sie in den Genuss einer voll ausgestatteten und besonderen Wohnung in guter und ruhiger Wohnlage von Dietenheim.

Zur Miete steht eine charmant aufgeteilte und außergewöhnliche 4,5 Zimmer Dachgeschosswohnung im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) einer kleinen gepflegten Wohnanlage mit nur 4 Parteien.

Den Wohnungsmittelpunkt bildet die zum geräumigen Essbereich hin offene moderne weiße Küche mit einer hochwertigen XL Einbauküche von Knabl.

Die voll ausgestattete Einbauküche bietet viel Stauraum und hochwertige Miele Elektrogeräte. Sie ist mit einem Kühl-/Gefrierschrank, einer halbhoch platzierten Spülmaschine, einem Backofen, einem großen Kochfeld und einem Dunstabzug ausgestattet. Die Küche ist in den Mietkosten inkludiert.

Der Essbereich bietet ausreichend Platz für einen Tisch mit bis zu 8 Personen.

6 Stufen tiefer befindet sich das große Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Loggia im Nordwesten, auf der Sie bis zum Sonnenuntergang die Sonne genießen können. Das auf Grund einer späteren Erweiterung des Wohnhauses tiefergelegte Wohnzimmer ist großflächig verglast und verfügt über einen tollen Kaminofen.

Im Anschluss befindet sich ein weiteres Zimmer, das beispielsweise als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden kann.

Im rückwärtigen Bereich der Wohnung befinden sich das Schlafzimmer und das Kinderzimmer sowie das moderne Tageslichtbadezimmer. Dieses ist mit einer bodenebenen Dusche, einer Badewanne, einem WC und Urinal sowie einer Waschtischanlage mit Spiegelschrank und Unterschrank ausgestattet. Des Weiteren sind ein Waschmaschinenanschluss vorhanden sowie Platz für einen Trockner.

Alternativ kann die Waschmaschine auch in der Waschküche im Untergeschoss aufgestellt werden.

Die Bodenbeläge sind ein Mix aus Parkettboden im Wohnbereich, Fliesen im Bereich der Küche und Bad sowie Laminatboden im Essbereich, den Schlafräumen und im Büro.

Die Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung sind 2006 eingebaut worden. Eines der beiden Dachflächenfenster wurde 2014 erneuert, das andere überarbeitet und mit einer neuen Verglasung versehen. Beide verfügen über ein innenliegendes Rolllöscher als Sonnen- und Hitzeschutz. Die Heizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung in Verbindung mit Heizkörpern, bzw. auch eine sehr angenehme Fußbodenheizung im Badezimmer.

Zudem besteht die Möglichkeit, die Wohnung größtenteils auch mit dem Kaminofen zu beheizen. Das Holz kann neben dem Haus unter Holzverschlagen gelagert werden.

Zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz direkt am Hauseingang.

Optional ist ein TG-Stellplatz im Nachbargebäude vorhanden, welchen Sie für 90€/mtl. anmieten können.

Zusätzlich gehören zur Wohnung Sondernutzungsrechte zur exklusiven Nutzung an Grundstücksflächen seitlich des Hauses und an der Gebäuderückseite. Dort befindet sich auch der zur Wohnung gehörende Abstellraum.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Die Nebenkosten betragen für das letzte Abrechnungsjahr umgerechnet nur 190€ monatlich.

Darin enthalten: Heiz-/ Warmwasserkosten, Wohngebäudeversicherung, Allgmeinstrom, Wasser-/Abwasser, Kosten für Stellplatz.

Verwaltungskosten fallen wegen Selbstverwaltung nicht an.

Internet ist mit einer Geschwindigkeit von bis zu 120 Mbit/s verfügbar (Quelle: Unitymedia).

Lage

Dietenheim liegt auf halber Strecke zwischen den beiden größeren Städten Ulm und Memmingen am süd-östlichen Rand des Alb-Donau-Kreises auf der Baden-Württembergischen (linken) Seite der Iller. Drei Kindergärten, Grund,- und Gesamtschule mit Werkrealschule sind direkt in Dietenheim vorhanden. Ansonsten sind sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelmärkte, Bäcker, Metzger usw. ebenfalls vor Ort. Innerhalb von ca. 5 Autominuten erreichen Sie die A7.

Entfernungen:

Illertissen ca. 3 km; Autobahn A7 ca. 5 km, Vöhringen ca. 9 km; Laupheim ca. 17 km; Ulm ca.30 km; Memmingen ca. 35 km

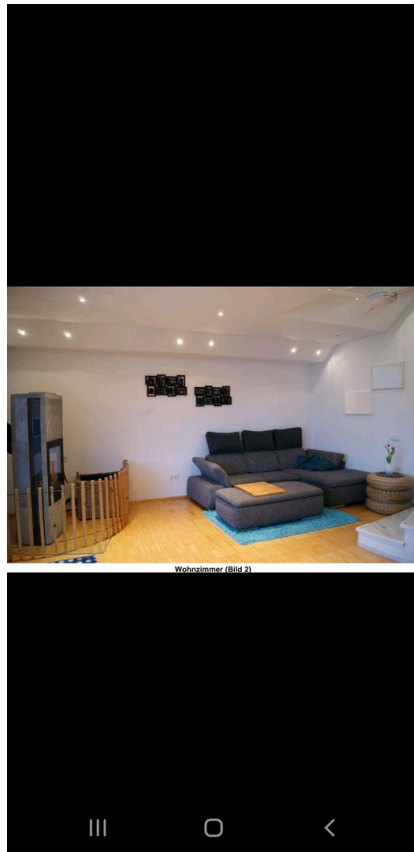
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie

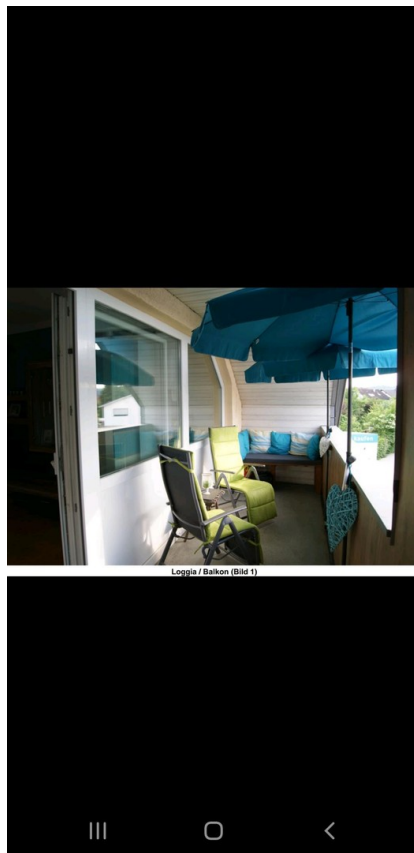


Exposé - Galerie



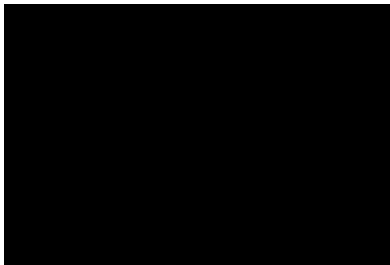
Kaminofen

Exposé - Galerie

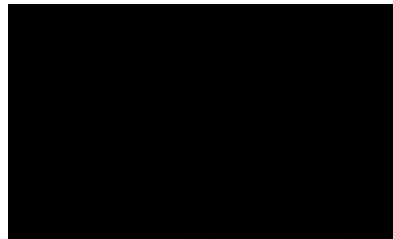


Loggia / Balkon (Bild 1)

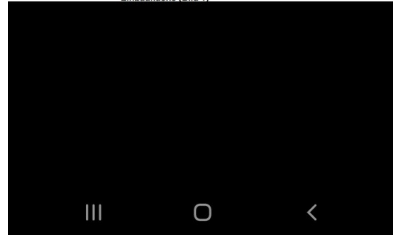
Exposé - Galerie



Einbauküche (Bild 2)



Einbauküche (Bild 1)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

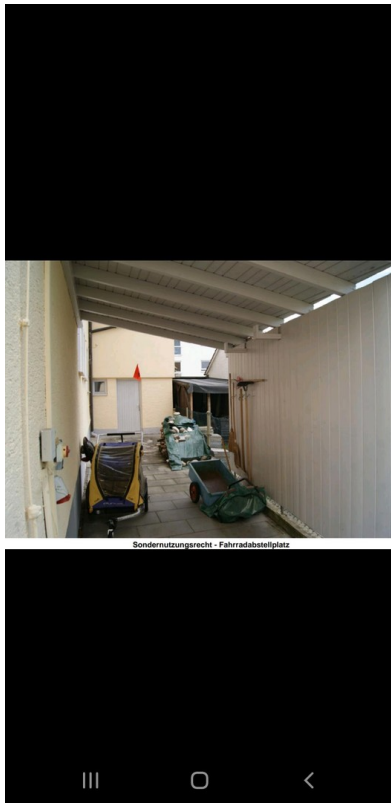


Sondernutzungsrecht - Brennholzlager

Exposé - Galerie



Tiefgragenstellplatz im Nachbargebäude



Exposé - Grundrisse

