

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Breitenbrunn

### Exklusive 3-Zimmer Erdgeschoss Wohnung mit Terrasse! Im Kernsaniiert Mehrfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-226320

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **750 € + NK**

Ansprechpartner:  
Nikolaus Gelu Gyarmati  
Telefon: 0151 71546610

Kirchberg 5  
87739 Breitenbrunn  
Bayern  
Deutschland

Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Summe Nebenkosten	250 €	Badezimmer	1
Miete Garage/Stellpl.	25 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	2.250 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr geehrter Mietinteressent,

ein Video zur Wohnung finden Sie hier:

[youtube.com/shorts/63l7bA0QbcY?si=qSZ-XJBYihHalg2R](https://www.youtube.com/shorts/63l7bA0QbcY?si=qSZ-XJBYihHalg2R)

Kontaktdaten:

Nikolaus Gyarmati

Telefon: 0151 71546610

E-Mail: [nikolaus.gya\(at\)web.de](mailto:nikolaus.gya(at)web.de)

Gerne können wir einen Besichtigungstermin vereinbaren. Schreiben Sie mich hierzu bitte an und erzählen Sie kurz etwas über sich:

- \* Wie viele Personen möchten einziehen?
- \* Wie alt sind die einziehenden Personen?
- \* Wie hoch ist das monatliche Nettoeinkommen?
- \* Haustiere sind nicht erlaubt.

Ich werde mich schnellstmöglich bei Ihnen melden.

Beschreibung der Wohnung:

Diese exklusive 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem kernsanierten Mehrfamilienhaus und steht ab sofort zur Vermietung.

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und eine großzügige Raumwirkung. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet. Verbaut wurden Großformatfliesen, hochwertige Badkeramik von Villeroy & Boch sowie Armaturen von Grohe.

Zur Wohnung gehören zwei Schlafzimmer sowie ein offener Wohn- und Essbereich mit Küche. Die vorhandene Einbauküche ist neu und muss für 2.000 € abgelöst werden. Diese kann beim Auszug an den Nachmieter weiterverkauft werden.

Für eine faire und transparente Abrechnung verfügt die Wohnung über einen eigenen Stromzähler, einen eigenen Heizungszähler sowie separate Kalt- und Warmwasserzähler.

Ein Multimedia-Verteilerkasten für den WLAN-Router ist vorhanden, ebenso LAN-Anschlüsse in allen Wohnräumen. Moderne Innentüren mit einer Höhe von 2,11 m, eine Deckenhöhe von ca. 2,85 m sowie integrierte LED-Spotbeleuchtung unterstreichen den hochwertigen Charakter der Wohnung. Eine Gegensprechanlage ist ebenfalls vorhanden.

Die Terrasse ist aktuell noch nicht vollständig fertiggestellt. Es müssen lediglich der Boden versiegelt sowie ein Sichtschutz angebracht werden. Die Fertigstellung ist noch in diesem Jahr vorgesehen.

Ein Energieausweis liegt bei der Besichtigung vor. Haustiere sind nicht gestattet.

Die monatliche Miete setzt sich wie folgt zusammen:

Kaltemiete: 750 €

Nebenkostenvorauszahlung: 250 €

Stellplatz: 25 €

Die Warmmiete beträgt 1.000 € monatlich zzgl. 25 € für den Stellplatz.

In den Nebenkosten enthalten sind unter anderem Wasser, Abwasser, Heizung, Treppenhausreinigung, Hausmeister, Grundsteuer, Versicherungen sowie die Müllentsorgung.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## **Lage**

Die Gemeinde Breitenbrunn, im schönen Tal der Kammel, mit ihren Ortsteilen Bedernau, Loppenhausen und Breitenbrunn verfügt neben einer guten Fernstraßen- und Bahnverbindung über gepflegte Gasthäuser, Übernachtungsmöglichkeiten und eine intakte Infrastruktur.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Pfaffenhausen und ist in 5 Fahrminuten zu erreichen.

Bedernau liegt in der Nähe der B 16, genau zwischen Krumbach und Mindelheim

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



BADEZIMMER



EINGANG / FLUR

# Exposé - Galerie



WOHNZIMMER



WOHNZIMMER



KÜCHE

# Exposé - Galerie



KÜCHE



KÜCHE



KÜCHE

# Exposé - Galerie



SCHLAFEN 2



SCHLAFEN 2

# Exposé - Galerie



SCHLAFEN 1



SCHLAFEN 1

# Exposé - Galerie



OBJEKT