

# Exposé

## Wohnung in Breitenbrunn

### Modernisierte 2-Zimmer-Bungalow-Wohnung mit voll ausgestatteter Küche und Bad sowie Terrasse



Objekt-Nr. OM-265582

#### Wohnung

Vermietung: **475 € + NK**

Ansprechpartner:  
Nikolaus Gelu Gyarmati  
Telefon: 0151 71546610

Kirchberg 5  
87739 Breitenbrunn  
Bayern  
Deutschland

Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	35,00 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	20,00 m²	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	175 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	25 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.425 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser exklusiven Bungalow-Wohnung, die Ihnen die seltene Möglichkeit bietet, eine hochwertige 2-Zimmer-Wohnung in einem liebevoll kernsanierten Mehrfamilienhaus zu bewohnen.

Die Wohnfläche beträgt ca. 35 m<sup>2</sup> und wird durch eine großzügige Terrasse mit ca. 20 m<sup>2</sup> ergänzt. Die Terrasse ist derzeit noch nicht vollständig fertiggestellt; die Fertigstellung des Außenbereichs erfolgt bis Ende dieses Jahres.

Die Wohnung bietet eine angenehme und ruhige Wohnatmosphäre. Sie verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Die gesamte Wohnung ist mit moderner Fußbodenheizung ausgestattet, in jedem Raum befindet sich ein eigener Thermostat zur individuellen Temperaturregelung.

Die Küche ist funktional ausgestattet und verfügt über alle notwendigen Geräte. Das moderne Badezimmer ist mit hochwertiger Sanitärausstattung versehen. Stilvolle Fliesen sowie eine energieeffiziente Isolierung runden die Ausstattung ab.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger, ländlicher Lage mit Nähe zur Stadt, zwischen Mindelheim und Krumbach. Diese Wohnlage verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar.

Mietkosten (monatlich):

Kaltmiete: 475 €

Nebenkostenvorauszahlung: 175 €

Kfz-Stellplatz: 25 €

Warmmiete gesamt: 675 €

In den Nebenkosten sind unter anderem Treppenhausreinigung, Hausmeisterservice, Wasser, Abwasser, Heizungskosten, Grundsteuer sowie Versicherung enthalten.

Zusätzlich zur Warmmiete:

Stromvorauszahlung: 35 €

Internet (Mitbenutzung): 15 €

Weitere Informationen:

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2021 vollständig kernsaniert. Die Wohnung verfügt über eigene Zähler für Strom, Heizung sowie Kalt- und Warmwasser, wodurch eine faire und transparente Abrechnung gewährleistet ist. Schlaf- und Wohnzimmer sind mit LAN-Anschlüssen ausgestattet. Ein Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Haustiere sind nicht gestattet.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, 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



Flur / Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer mit Dusche

# Exposé - Galerie



Badezimmer