

Exposé

Doppelhaushälfte in Haibach-Grünmorsbach

5-Zimmer Doppelhaushälfte in familienfreundlicher Umgebung



Verkaufen & vermieten ohne Makler: Einfach, günstig, auf allen Portalen.

Objekt-Nr. **OM-284684**

Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.040 € + NK**

Ansprechpartner:
Bianca Rupflin

63808 Haibach-Grünmorsbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	6.120 €
Grundstücksfläche	269,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	5,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	144,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	35,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	2
Nebenkosten	160 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Haibach-Grünmorsbach und bietet ein modernes Wohnkonzept mit einer Wohnfläche von ca. 144 m², verteilt auf drei Ebenen. Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten, neuwertigen Zustand und steht zur zweiten Vermietung bereit.

Wohnen

Die Immobilie verfügt über fünf gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume genutzt werden können. Eine Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt für gleichmäßige Wärme.

Die vorhandene Einbauküche ist funktional ausgestattet und fügt sich in den Wohnbereich ein.

Zwei Badezimmer – ein Vollbad sowie ein Duschbad – bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

Zusätzliche Flächen

Im Untergeschoss stehen ca. 35 m² Nutzfläche zur Verfügung, die sich ideal als Hauswirtschafts-, Abstell- oder Hobbyraum nutzen lassen.

Außenbereich

Die Terrasse mit angrenzendem Garten bietet Platz zur Erholung im Freien und zur individuellen Gestaltung.

Energie & Technik

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luft-/Wasser-Wärmepumpe, die eine effiziente und zeitgemäße Energieversorgung sicherstellt.

Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Einbauküche vorhanden
- Elektrische Rollläden
- Zwei Stellplätze am Haus
- Dreifach verglaste Fenster
- Fliesen in Holzoptik
- Wohn- und Nutzkeller mit zusätzlichem Stauraum
- Geflieste Terrasse
- Luft-/Wasser-Wärmepumpe zur Beheizung und Warmwasserbereitung
- LAN-Anschlüsse in allen Wohnräumen
- Vorbereitung für eine Wallbox
- Stahltreppe mit Massivholzstufen
- Glasfaseranschluss

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Mietkonditionen

Die monatliche Kaltmiete beträgt 2.040 € zzgl. Nebenkosten in Höhe von 160 €. Heiz- und Stromkosten werden direkt mit den Versorgern abgerechnet.

Die Mietsicherheit beträgt 6.120 €.

Fazit

Die Doppelhaushälfte bietet eine moderne Ausstattung sowie eine funktionale Raumaufteilung in ruhiger Wohnlage von Haibach-Grünmorsbach.

Besichtigung

Bei Interesse kann ein Besichtigungstermin vereinbart werden.

Hinweis

Aktuelle Fotos folgen in Kürze.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Grünmorsbach der Gemeinde Haibach in ruhiger Wohnlage.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen sind in der näheren Umgebung vorhanden und gut erreichbar.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, sodass auch umliegende Orte und das Stadtzentrum bequem erreichbar sind.

Die Umgebung bietet zudem Zugang zu Grünflächen und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Freien.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Außenansicht mit Stellplätze

Exposé - Galerie



Außenansicht Eingang



Wohn-/Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer EG



Wohn-/Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Einbauküche EG



Gästebad EG



Gästebad EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Kinderzimmer 1 / Büro OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 / Büro OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Flur OG

Exposé - Galerie

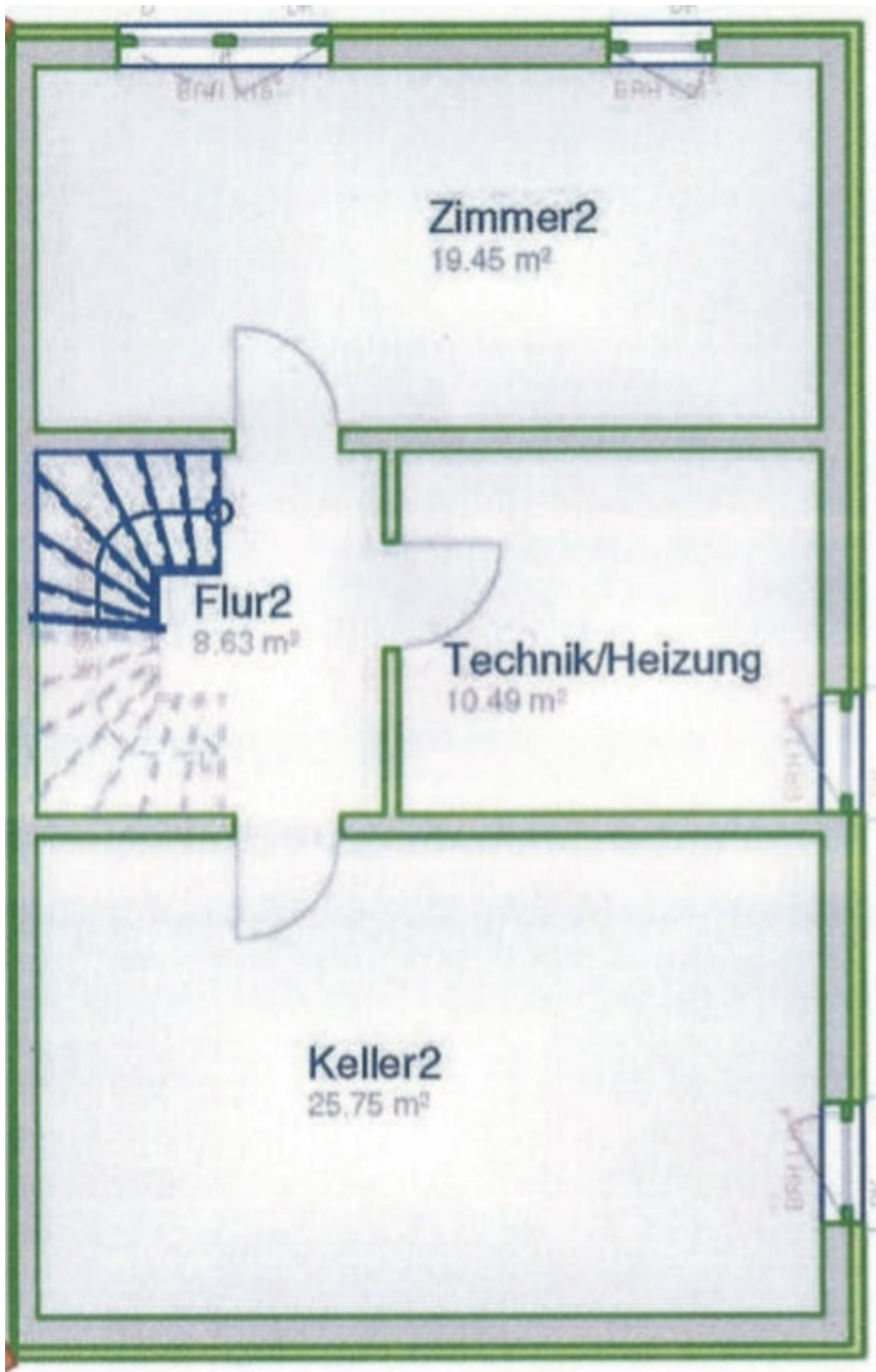


Hobbyraum UG



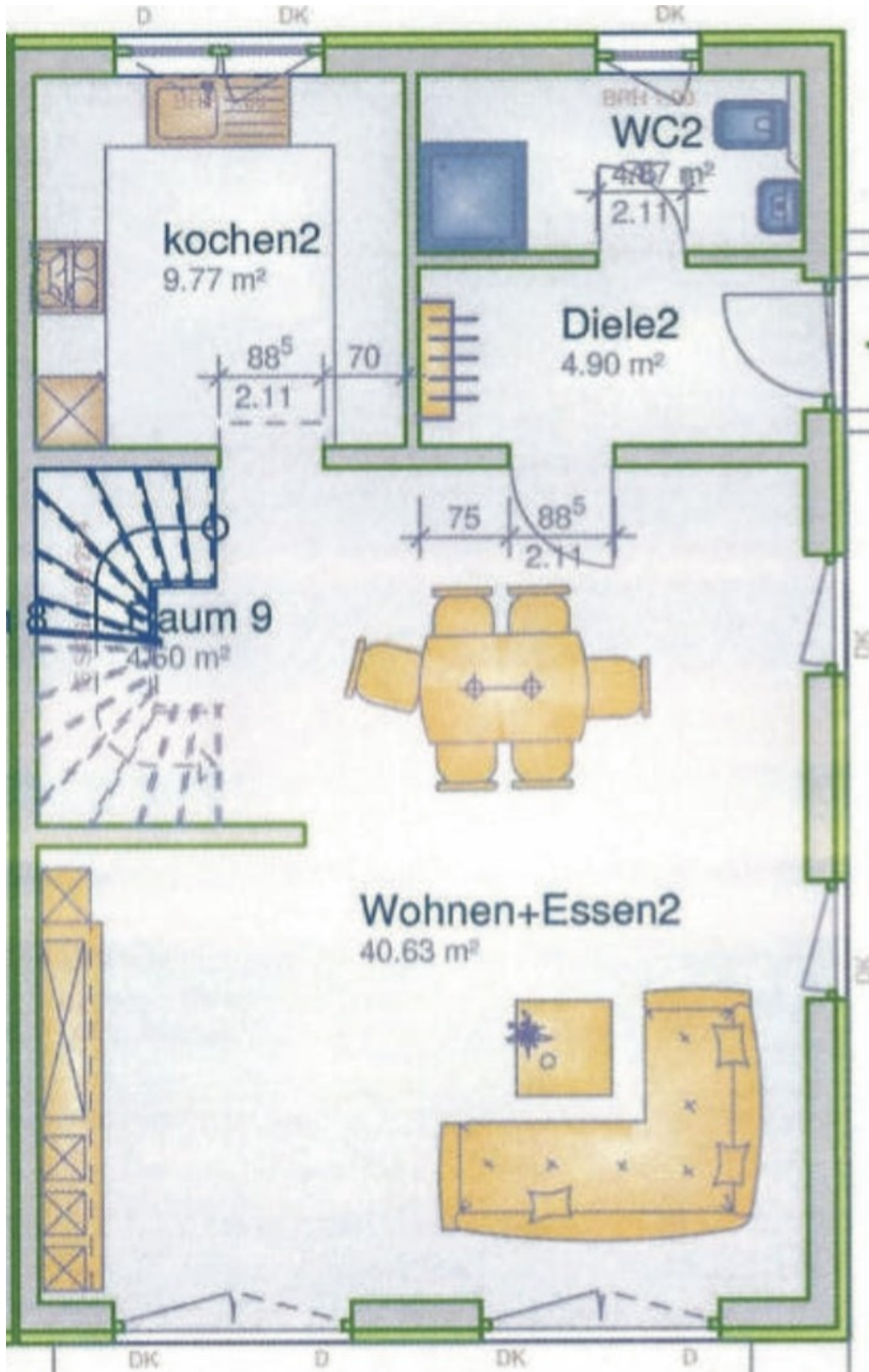
Kellerraum UG

Exposé - Grundrisse



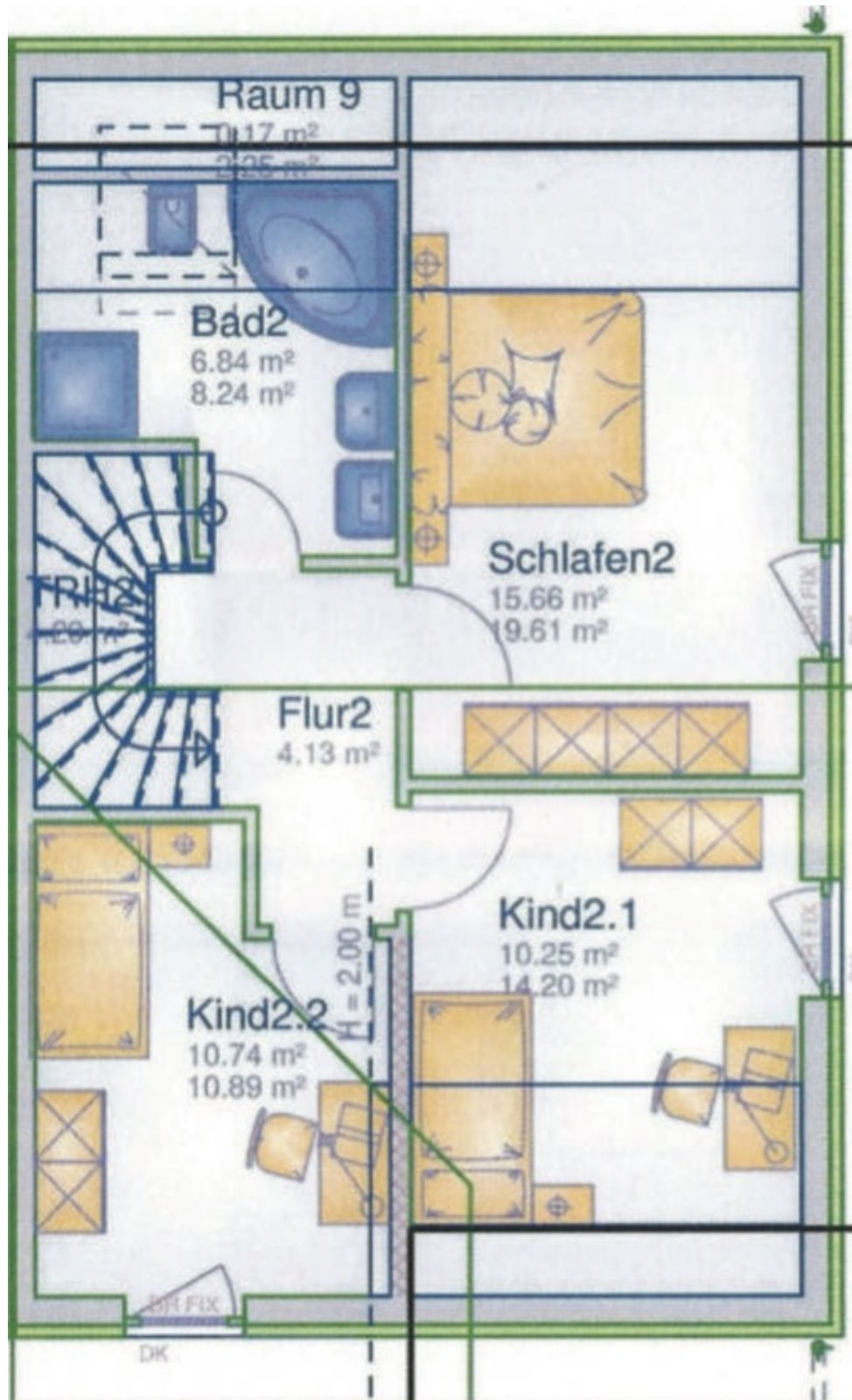
Keller

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss