

# Exposé

## Wohnung in Ellingen

### 4-Zimmer-Traumwohnung in Ellingen – Erstbezug nach hochwertiger Sanierung



Objekt-Nr. OM-395191

#### Wohnung

Vermietung: **1.470 € + NK**

Ansprechpartner:  
Familie Magg

91792 Ellingen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	140,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	100 €	Stellplätze	2
Heizkosten	150 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	4.500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige, neu sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit rund 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint modernen Wohnkomfort, stilvolle Ausstattung und eine ruhige, familienfreundliche Lage. Ideal für Paare mit bis zu zwei Kindern, die Wert auf Qualität, Raumgefühl und ein gepflegtes Umfeld legen.

### Wohnung & Ausstattung

Die Wohnung befindet sich im Obergeschoss und Dachgeschoss eines einladenden Zweifamilienhauses und wurde umfassend saniert – inklusive Dach, Wände, Türen, Elektrik, Heizung und Sanitärinstallationen. Dank einer Dämmung nach aktuellem Neubau-Standard erwarten Sie energieeffizientes Wohnen und ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

### Raumaufteilung:

- Elternschlafzimmer mit separater Ankleide (1.OG)
- Zwei Kinder- oder Arbeitszimmer (2.OG)
- Küche mit Essbereich und moderner Einbauküche (1.OG):

Kochfeld, Dunstabzug, Backofen mit Pyrolyse-Funktion,

Spülmaschine und Kühlschrankanschluss

- Großzügiges Wohnzimmer (1.OG) mit offenem Durchgang zur Küche
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC,

Waschmaschinen- und Trockneranschluss (1.OG)

- Separates Gäste-WC (1.OG)
- Großflächiger überdachter Balkon zur Hofseite (1.OG)
- Spitzboden als zusätzlicher Stauraum (2.OG)
- Gemütlicher Garten am Haus

## Ausstattung

- Hochwertige Vinyl- und Fliesenböden
- Rollläden an allen Fenstern (teilweise elektrisch)
- Video-Gegensprechanlage für zusätzliche Sicherheit
- Satelliten- oder Kabelanschluss für TV
- Ethernet-Anschluss in jedem Raum
- Bewegungsmelder in den Fluren
- Garten mit überdachtem Sitzplatz – Ihre private Oase
- Zwei PKW-Stellplätze auf dem Hof
- Abschließbare Fahrradremise – ideal für Fahrräder und E-Bikes

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

- Bitte füllen Sie das Kontaktformular vollständig aus und geben Sie dabei auch Ihre Telefonnummer an.
- Teilen Sie uns bitte mit, wie viele Personen einziehen möchten, und geben Sie Informationen zu Ihrer beruflichen Situation an.
- Sollten Sie sich nach der Besichtigung für die Wohnung entscheiden, werden wir Sie anschließend um eine Selbstauskunft mit Gehaltsnachweisen bitten.
- Mindestmietdauer 12 Monate.
- Tierhaltung ist nicht erwünscht.
- Rauchen ist nicht gestattet.
- Die Kommunikation ist nur in deutscher Sprache möglich.
- Die Vermietung erfolgt direkt durch den Eigentümer.

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend von Ellingen, unweit des Sportplatzes und des Bahnhofs. Kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitmöglichkeiten.

Einziehen und wohlfühlen – diese Wohnung bietet eine Kombination aus stilvollem Ambiente, moderner Technik und naturnahem Wohnen.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Haus Vorderansicht



# Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer



EG Eingangstüre



EG Eingang außen



# Exposé - Galerie



EG Eingang innen



OG Flur



OG Küche



# Exposé - Galerie



OG Küche



OG Küche



# Exposé - Galerie



OG Balkon



OG Balkon



# Exposé - Galerie



Balkon



OG Küche



# Exposé - Galerie



OG Küche Fachwerk



OG Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer



Türe Detail



OG Gäste-WC

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



OG Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



OG Ankleide



OG Ankleide

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



DG Flur

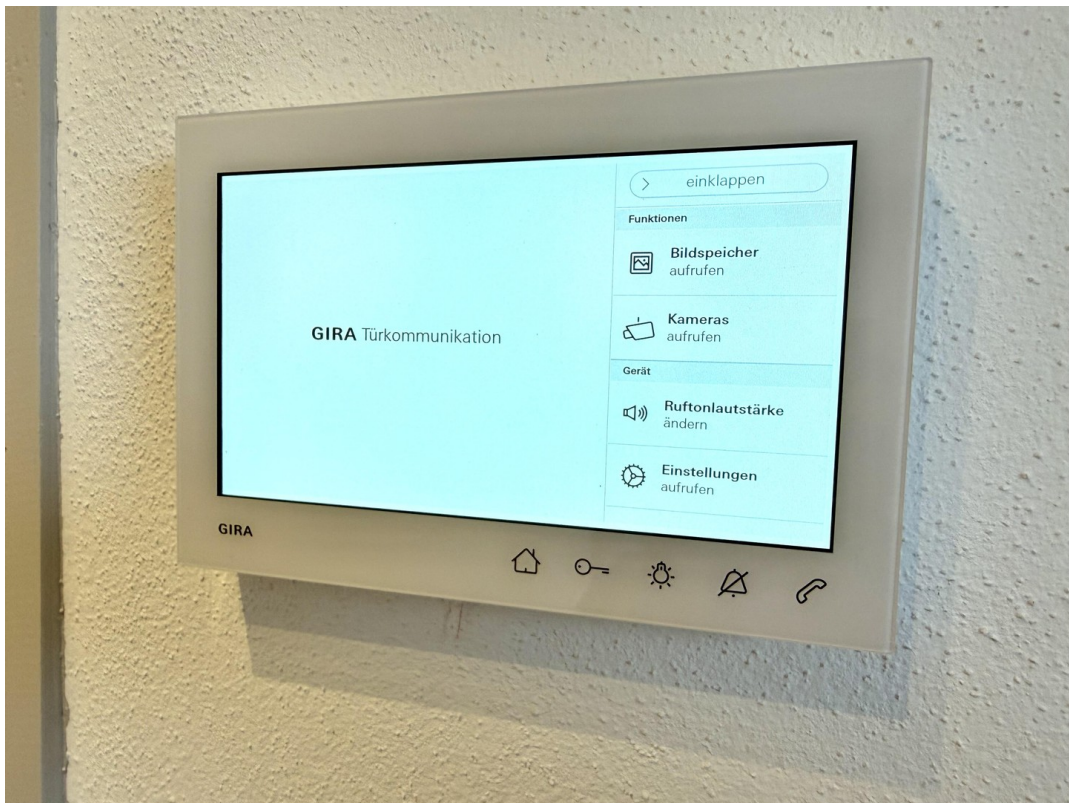


DG Kind/Arbeit 1

# Exposé - Galerie



DG Kind/Arbeit 1



Video Gegensprechanlage



# Exposé - Galerie



DG Kind/Arbeit 2



DG Kind/Arbeit 2



# Exposé - Galerie



Garten neu angelegt



Vorgarten neu angelegt



Haus seitlich mit Hof



# Exposé - Galerie



Stellplätze + Fahrradremise



Fahrradremise außen



# Exposé - Galerie

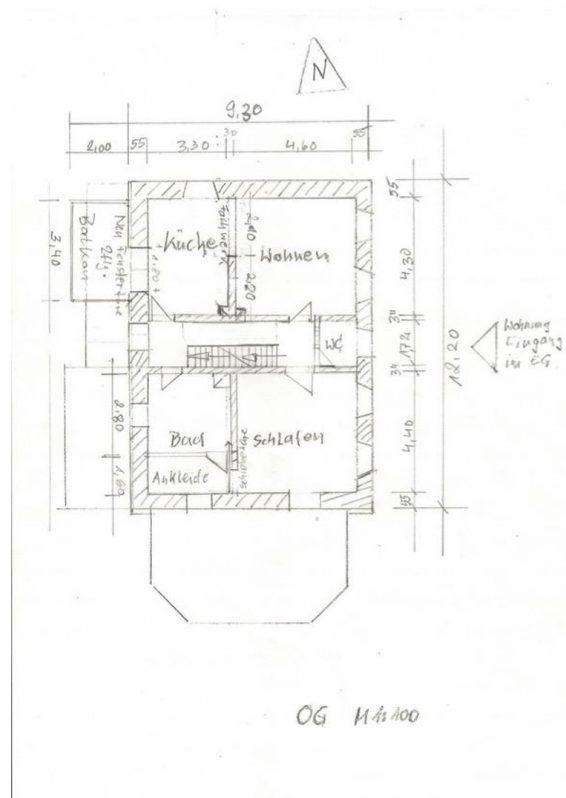


Fahrradremise innen

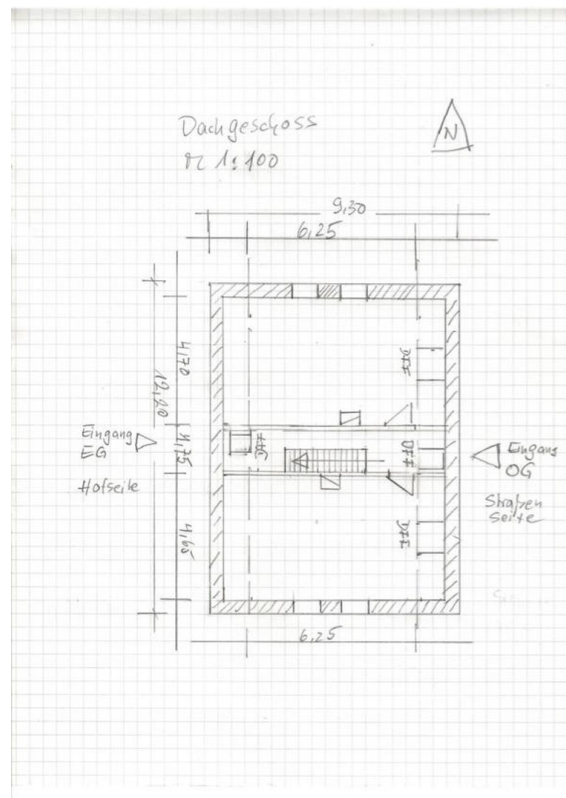


Fahrradremise innen

# Exposé - Galerie



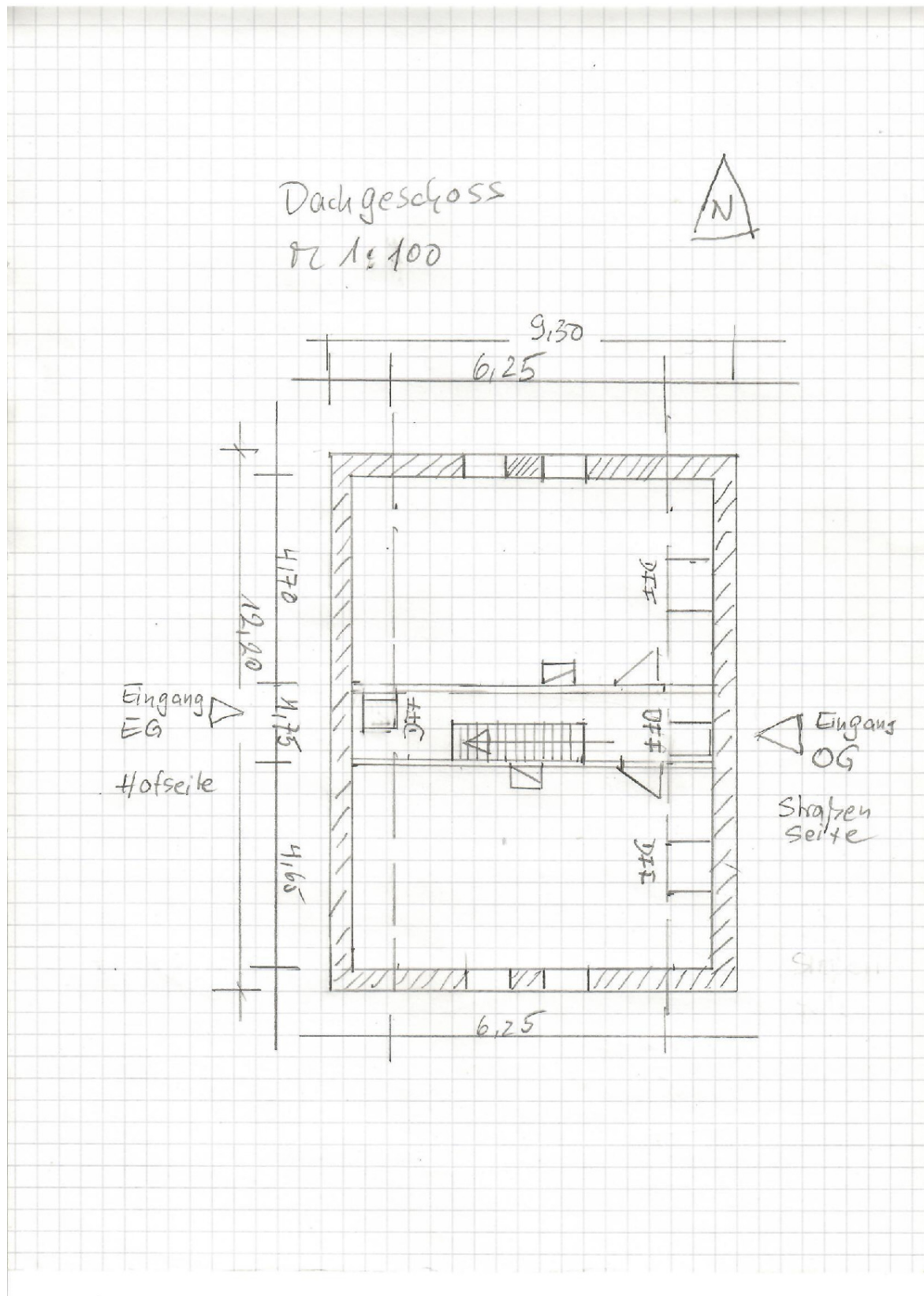
Grundriss Ebene 1 OG



Grundriss Ebene 2 DG



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

