

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 m ²	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 m² 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 (1.0G) 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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Haus Vorderansicht

Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer



EG Eingangstüre



EG Eingang außen

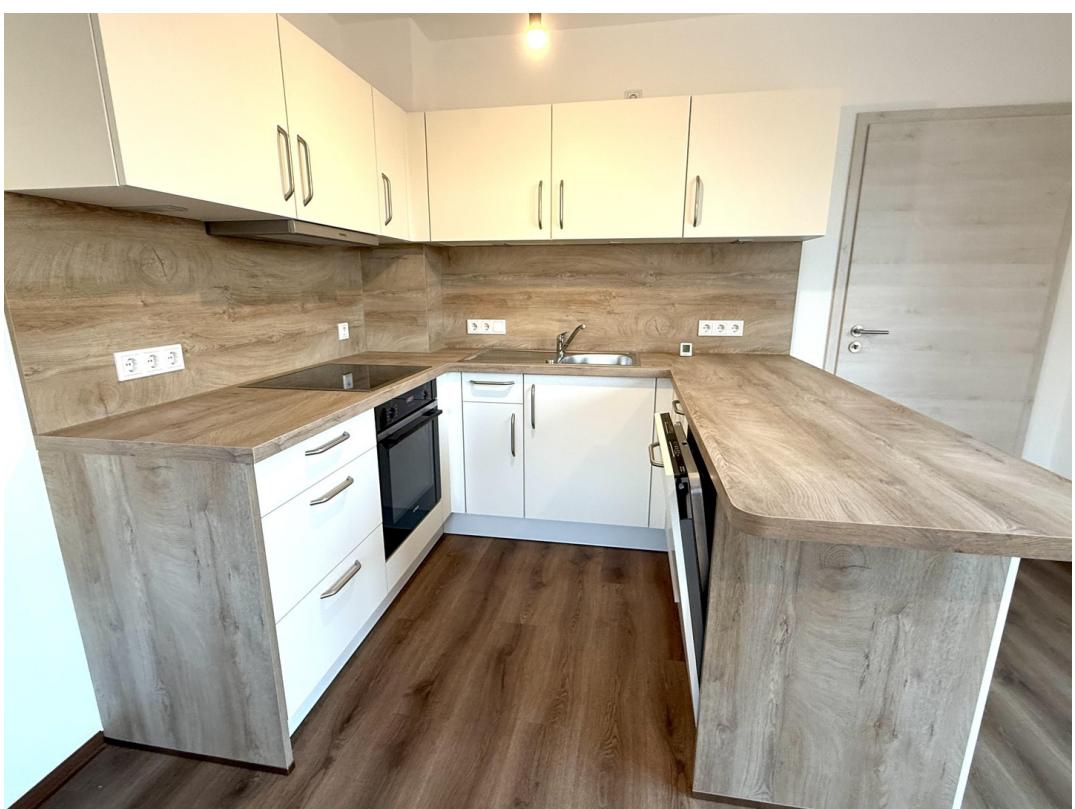
Exposé - Galerie



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

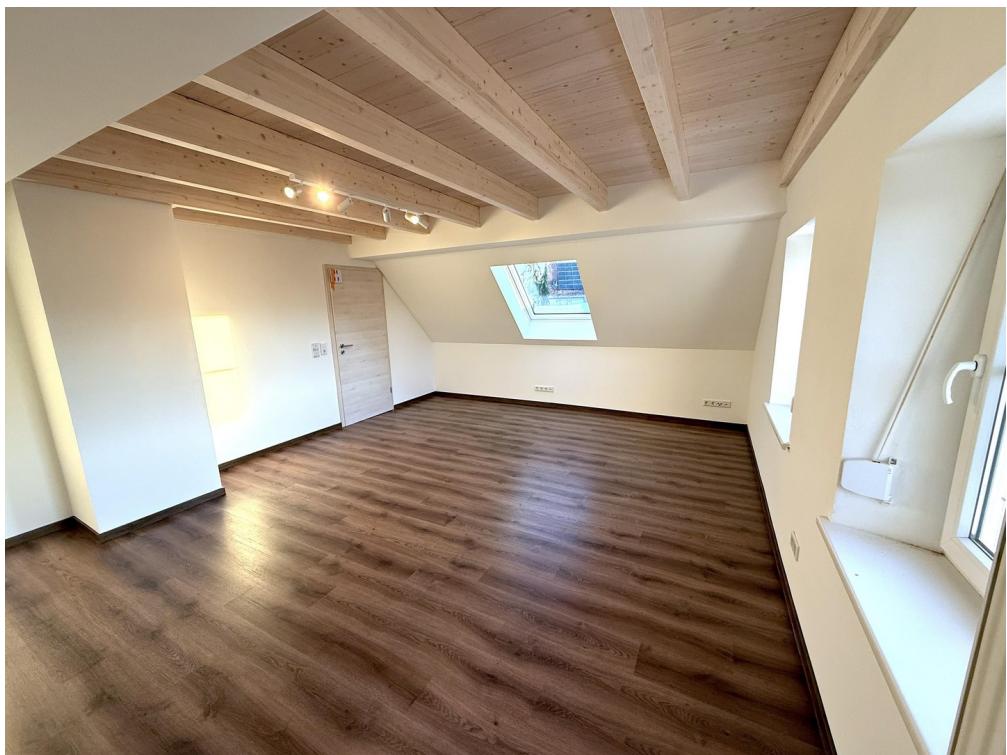


Badezimmer

Exposé - Galerie



DG Flur

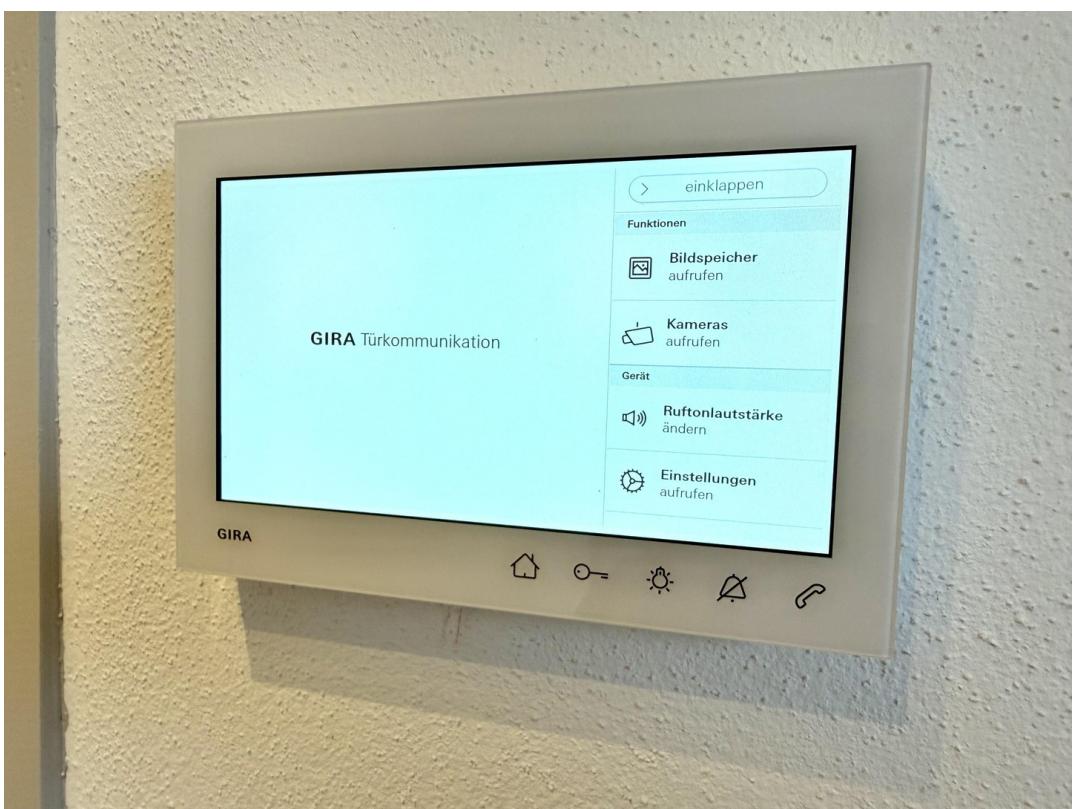


DG Kind/Arbeit 1

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

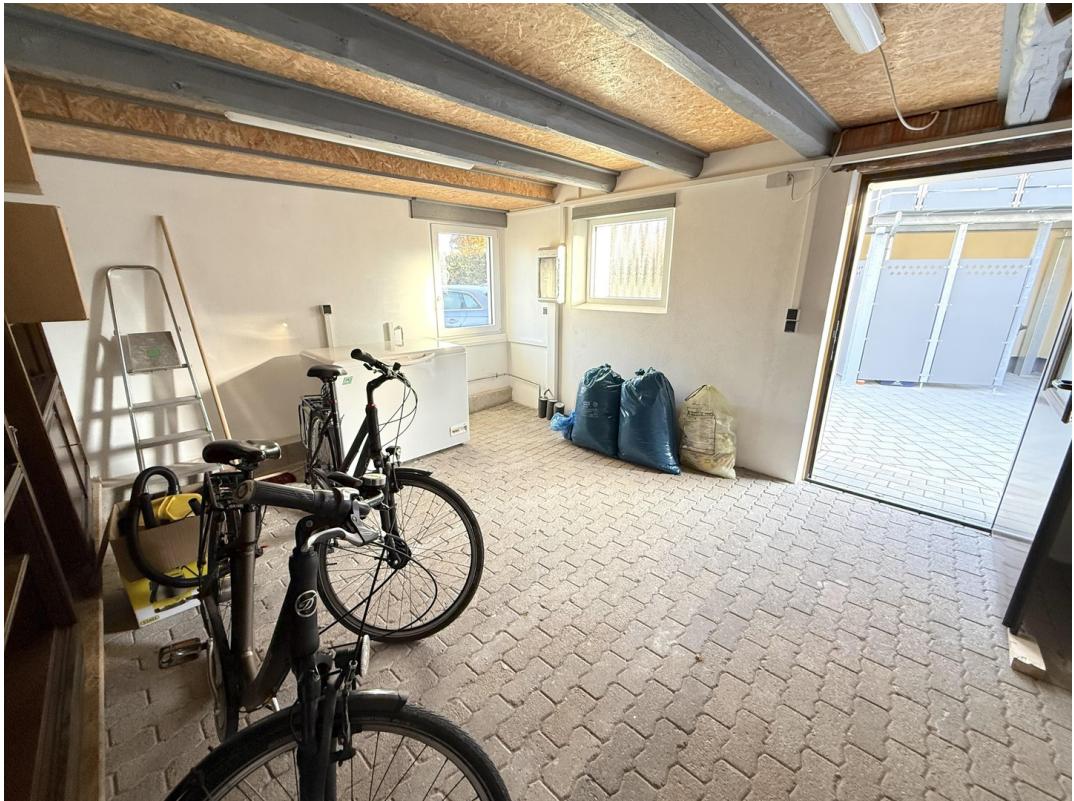


Stellplätze + Fahrradremise



Fahrradremise außen

Exposé - Galerie

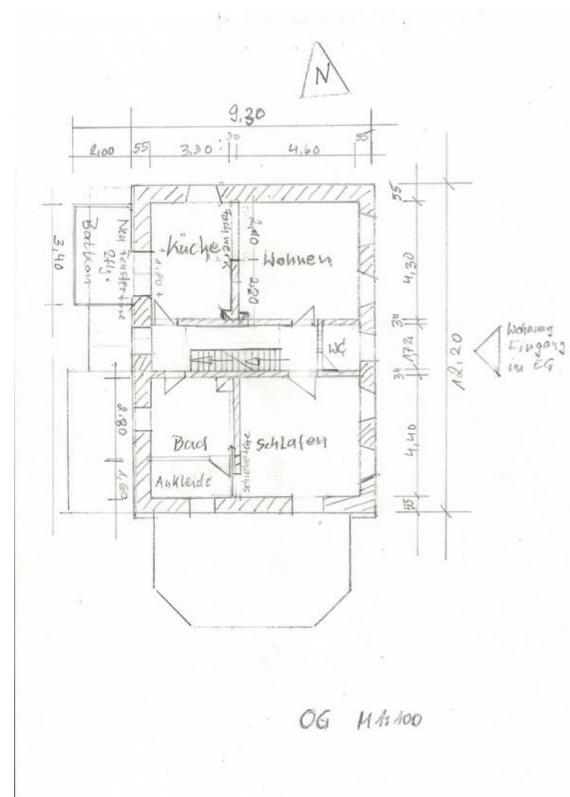


Fahrradremise innen

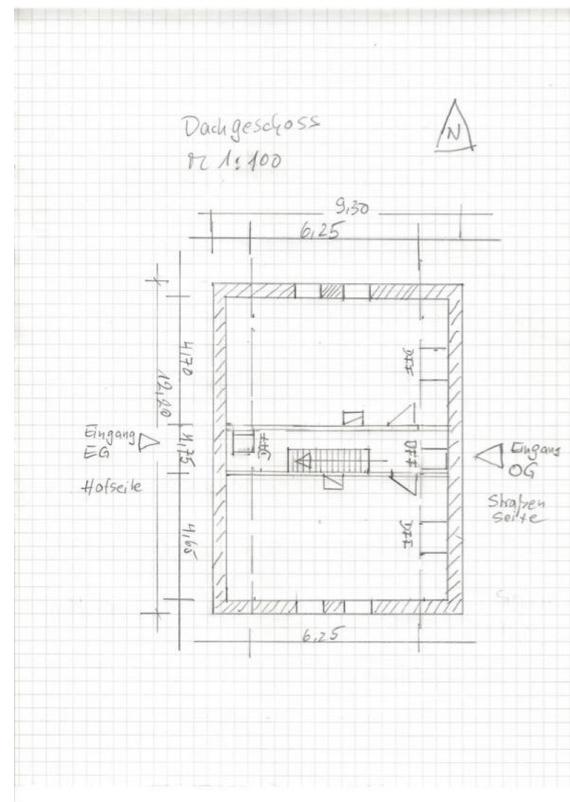


Fahrradremise innen

Exposé - Galerie

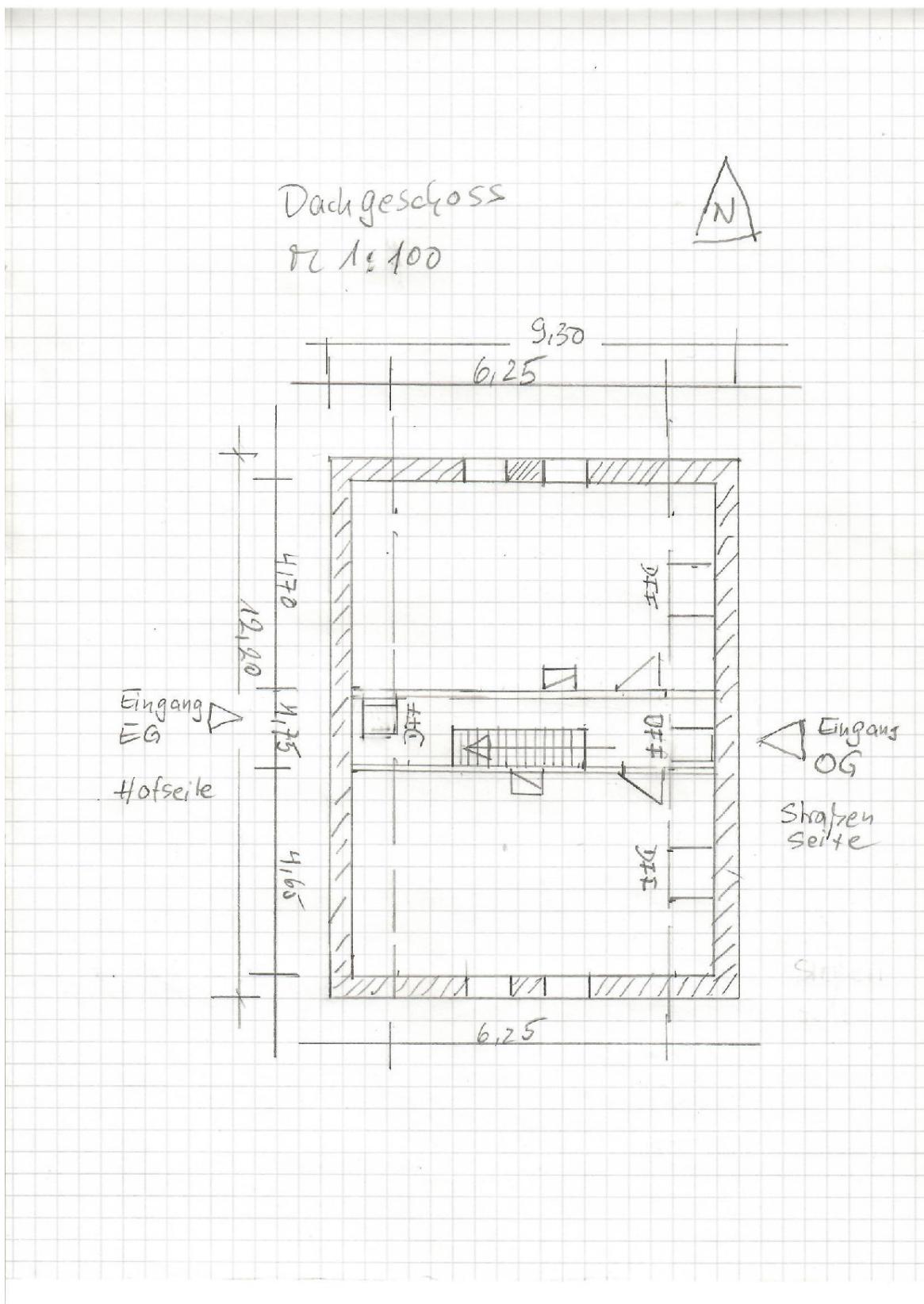


Grundriss Ebene 1 OG

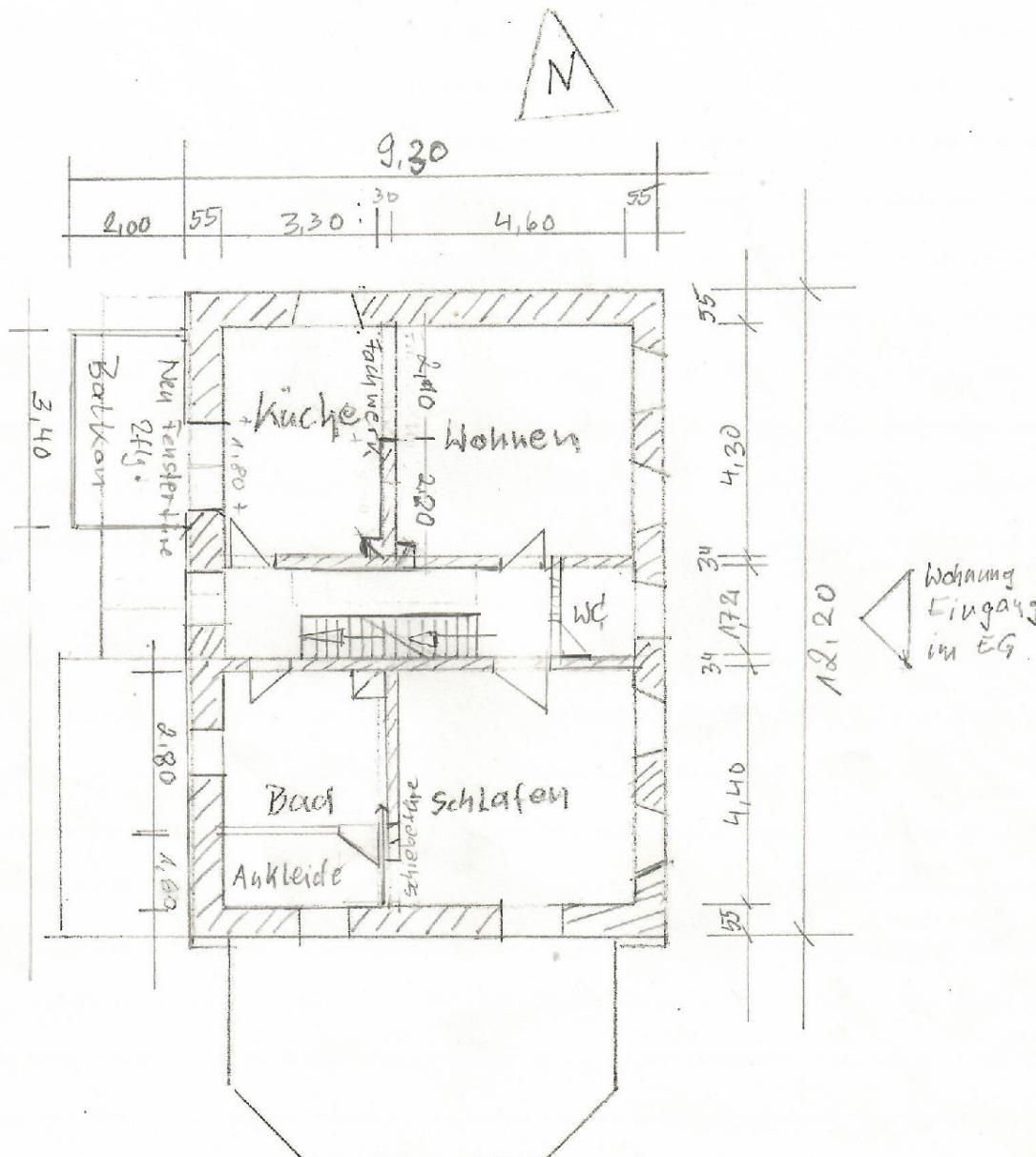


Grundriss Ebene 2 DG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



OG 14100