

Exposé

Wohnung in Itzgrund (Kaltenbrunn)

**Attraktive Maisonette-Traumwohnung mit Garten in
ruhiger Lage zu vermieten**



Objekt-Nr. OM-410039

Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Hutstraße 15, 18
96274 Itzgrund (Kaltenbrunn)
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Mietsicherheit	3.900 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	6,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	148,00 m ²	Schlafzimmer	5
Nutzfläche	30,00 m ²	Badezimmer	3
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive Maisonette-Traumwohnung auf zwei Ebenen mit Garten & 2 Balkonen in Itzgrund-Kaltenbrunn zu vermieten

Wohnfläche: ca. 148 m²

Zimmer: 6 (5 Schlafzimmer, 1 Wohn-/Essbereich)

Bäder: 3

Außenfläche: 2 Balkone + eigener Garten

Besonderheiten: Offene Wohnküche, begehbarer Kleiderschrank, ausgebautes Dachgeschoss, optionale Garage, Küche gegen Ablöse oder Miete

Diese außergewöhnlich großzügige Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet viel Platz für Familien, Homeoffice oder alle, die Raum lieben. Die Wohnung überzeugt durch einen sehr schönen, gefliesten Boden sowie einen durchdachten und großzügigen Grundriss.

Highlights der Wohnung

- Großer, offener Wohn- und Küchenbereich
- Fünf helle Schlafzimmer
- Drei moderne Bäder
- Zwei sonnige Balkone
- Eigener Garten
- Begehbarer Kleiderschrank
- Ausgebautes Dachgeschoss mit separatem Aufgang

Weitere Vorteile

- Gefliester Boden in der gesamten Wohnung
- Garage auf Wunsch zusätzlich anmietbar
- Ruhige Lage in Itzgrund–Kaltenbrunn

Küche

In der Wohnung befindet sich eine Küche (Korpus), die gegen Ablöse übernommen oder zusätzlich angemietet werden kann.

Hinweis: Ohne Elektrogeräte.

- Perfekte Infrastruktur direkt vor der Tür

Als unmittelbare Nachbarn befinden sich:

- Eine Physiotherapiepraxis
- Ein Hausarzt
- Eine Apotheke
- Ein Supermarkt für den täglichen Bedarf

Alles ist bequem zu Fuß erreichbar – ideal für kurze Wege im Alltag.

Kann extra dazu gemietet werden:

Parkplätze pro Stellplatz 20€

Doppeltgarage 100€

Wichtig Mindestmietlaufzeit 3 Jahre

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Option zum Kauf ist gegeben.

Lage

Die Maisonette-Wohnung befindet sich in Itzgrund-Kaltenbrunn, einer ruhigen und familienfreundlichen Gemeinde im Grünen. Die Umgebung bietet eine harmonische Mischung aus Natur, guter Infrastruktur und angenehmer Nachbarschaft.

Der tägliche Bedarf ist optimal gedeckt: Direkt nebenan befinden sich eine Physiotherapiepraxis, ein Arzt, eine Apotheke sowie ein Supermarkt, sodass alle wichtigen Erledigungen bequem zu Fuß möglich sind.

Die idyllische Lage bietet nicht nur Ruhe, sondern auch eine schöne Umgebung für Spaziergänge, Freizeitaktivitäten oder Fahrradtouren. Trotz der ländlichen Atmosphäre profitieren Sie von einer guten Anbindung an die umliegenden Ortschaften und Städte. Schulen, Kindergärten und weitere Versorgungseinrichtungen sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Lage ist damit ideal für Familien, Berufstätige und alle, die ein entspanntes Wohnumfeld mit gleichzeitig kurzen Wegen schätzen.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

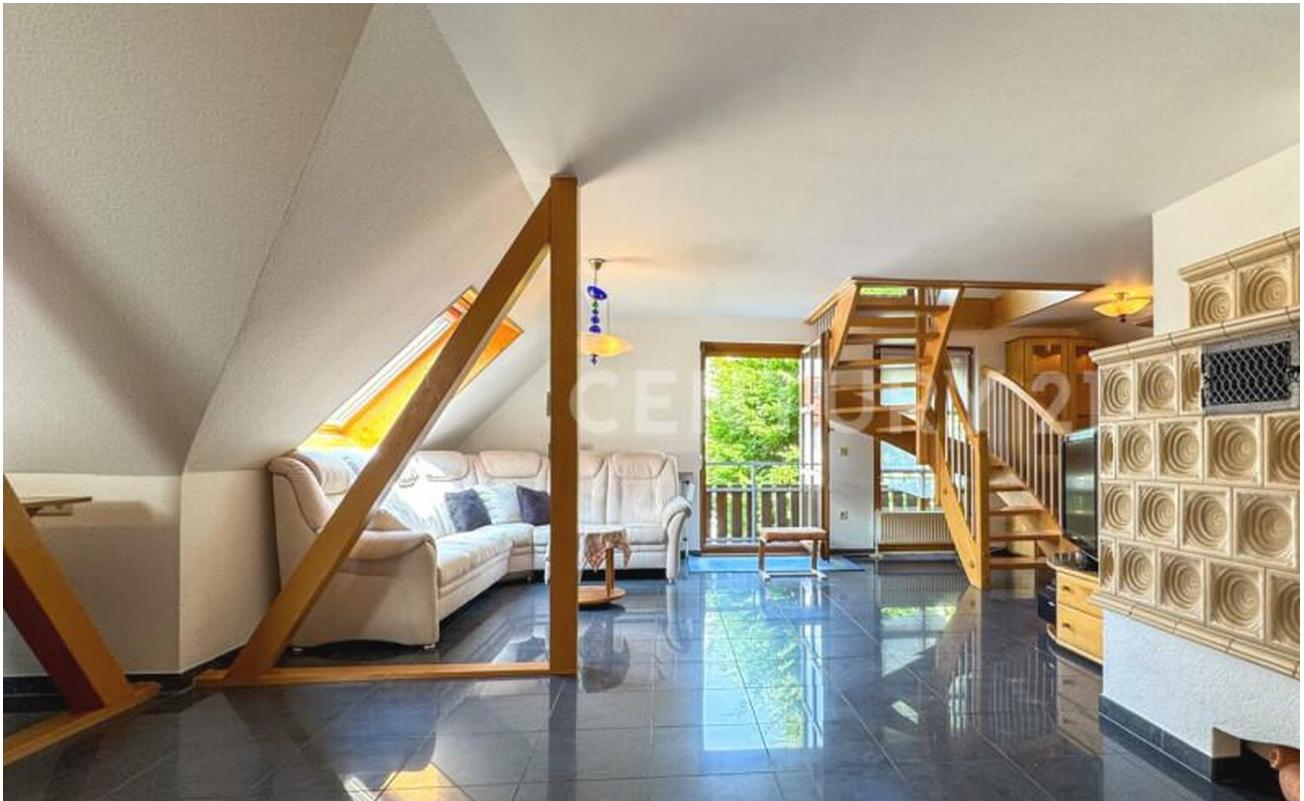


Offene Küche

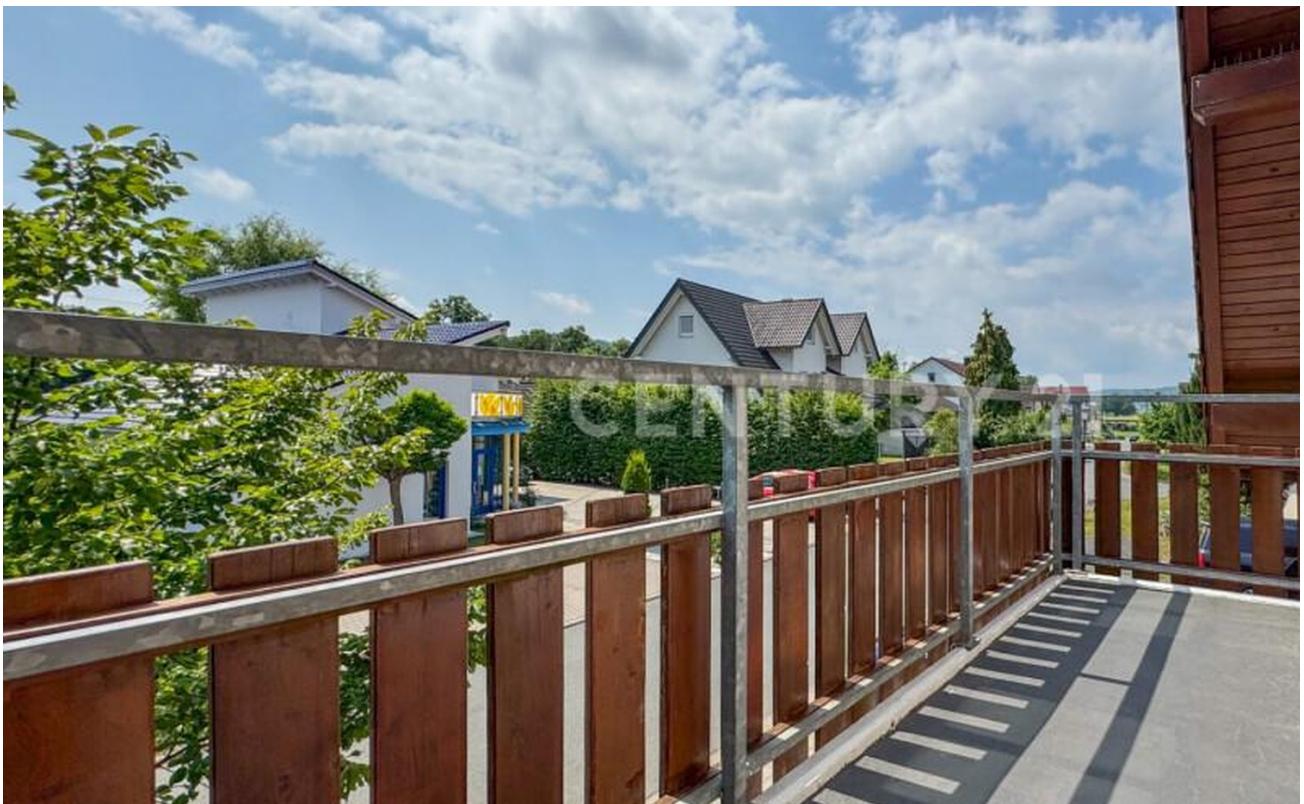


Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Balkon Süd

Exposé - Galerie



Doppelgarage



Flur zu Schlafräumen + Bäder

Exposé - Galerie



Offene Wohnküche



Balkon Nord

Exposé - Galerie



Hausansicht oben



Schlafzimmer ü. doppeltGarage

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Gartennutzung



Grillbereich

Exposé - Grundrisse



Wohnzimmer