

# Exposé

**Terrassenwohnung in Türkheim**

**Frisch Renovierte Gartenwohnung zur Miete**



Objekt-Nr. OM-416640

## Terrassenwohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

86842 Türkheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	180 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.600 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit großem Garten und einem modernen Grundriss. Zwei Schlafzimmer sowie ein offener Wohn-/Essbereich bieten viel Platz für 2–3 Personen. Der Wohnbereich kann bei Bedarf durch eine breite Tür vom Wohnzimmer abgetrennt werden. Das Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet.

Highlight ist der ca. 250 m<sup>2</sup> große Garten mit viel Gestaltungspotenzial – ideal für alle mit grünem Daumen und Freude am „Gartln“. Die bestehende Terrasse wird im Laufe des Jahres deutlich erweitert (auf ca. 32 m<sup>2</sup>).

Zum Mieterwechsel wurden neue Böden verlegt. Außerdem wurden Küche und Diele zu einem großzügigen Raum zusammengefasst, um den Grundriss moderner und offener zu gestalten.

## Ausstattung

Die Fotos mit Möbeln dienen ausschließlich als Einrichtungsbeispiele. Die Wohnung wird unmöbliert vermietet.

Das Haus (Baujahr 1991) wird im Laufe des Jahres modernisiert. Geplant sind u. a.:

- Austausch der Gasheizung gegen eine neue Heizungsanlage
- Neue Fenster mit verbesserter Energieeffizienz
- Mieterstrom aus der hauseigenen PV-Anlage (günstiger Strom möglich)
- Erweiterung der Terrasse von aktuell 9,6 m<sup>2</sup> auf ca. 32 m<sup>2</sup>
- Anmietung wahlweise mit oder ohne Küchenzeile möglich

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Der angegebene Mietpreis gilt ab Fertigstellung der geplanten Terrassenvergrößerung. Bis dahin wird eine reduzierte Kaltmiete angesetzt.

Bis zur Fertigstellung der Terrasse beträgt die Kaltmiete 1.050 € zzgl. eines ggf. vereinbarten Aufschlags für die überlassene Küche.

## Lage

Die Wohnung liegt am nördlichen Rand von Türkheim, in der Nähe des V-Markts. Die Ortsumfahrung Richtung A96/Ettringen ist in ca. 2 Minuten erreichbar – ideal für Pendler.

Die Wohnung befindet sich auf der Ostseite eines kleinen Mehrfamilienhauses. Die südlich ausgerichtete Terrasse lädt mit viel Sonne zum Entspannen ein.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	136,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Visualisierung

# Exposé - Galerie



Terrasse aktuell



Visualisierung

# Exposé - Galerie



Küche nach Grundrissanpassung



Visualisierung

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche und Badewanne

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Visualisierung

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Visualisierung

# Exposé - Galerie



Großer Garten, Südseite



Visualisierung

# Exposé - Grundrisse

