

# Exposé

## Wohnung in Buchloe

### Moderne 2-Zimmerwohnung mit Süd-Westbalkon



Objekt-Nr. OM-424422

#### Wohnung

Vermietung: **850 € + NK**

Ansprechpartner:  
Robert Felbermeier

Dresdener Straße 1a  
86807 Buchloe  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2018	Mietsicherheit	2.550 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmetermin	01.05.2026
Wohnfläche	59,00 m²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	9,80 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	75 €	Etage	1. OG
Heizkosten	75 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	150 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	85 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um einen Neubau aus dem Jahr 2018. Die Wohnung im ersten Obergeschoss zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus und kann ab dem 01.05.2026 bezogen werden. Zu dem Apartment zählen zwei helle, großzügig geschnittene Zimmer sowie ein überdachter Süd-Westbalkon, den Sie an sonnigen Tagen zum zweiten Wohnzimmer machen können.

Das Apartment ist barrierefrei zugänglich.

Ein großzügig geschnittenes Kellerabteil mit 9,8m<sup>2</sup> ist im Preis inbegriffen.

Zur Wohnung gehören zudem ein Tiefgaragenstellplatz in der modernen, hellen Tiefgarage direkt unter dem Gebäude für 50,00€ im Monat sowie direkt vor der Wohnung ein Außenstellplatz für 35,00€ im Monat.

Ebenso ist eine moderne Einbauküche vorhanden, die vom Vermieter abgelöst werden muss.

## Ausstattung

Allg. Wohnanlage:

- Aufzug vom Keller/Tiefgarage in alle Geschosse
- Grundwasserwärmepumpe
- Bauweise energieeffizienter KfW 55 Standard
- Videosprechanlage

Wohnung:

- hochwertige Design-Vinylböden in heller Holzoptik in Wohnzimmer, Esszimmer, Küche sowie Schlafzimmer
- Fliesen in Bad, Flur und Abstellraum
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- automatische Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- elektrische Jalousien
- sonniger, überdachter Balkon mit Ausrichtung Südwest

Badezimmer:

- großzügige Duschkabine mit Regenduschkopf
- Waschtisch mit Unterschrank
- beleuchteter Spiegelschrank
- Waschmaschinen-&Trockneranschluss im Badezimmer
- Wände deckenhoch gefliest

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Sonstiges

Zur Ausstattung gehört eine moderne Einbauküche, die vom Vermieter abgelöst werden muss. Die Ablöse beträgt 5.000,00€

Die Besichtigung wird in Form von Einzelbesichtigungen (mit separater Einladung) voraussichtlich am 22.02.2026 stattfinden. Bitte prüfen Sie vor Ihrer Anfrage, dass Sie an diesem Tag Zeit haben.

Bitte beachten Sie, dass ich Ihre Anfrage nur berücksichtigen kann, wenn mir für eine Vorauswahl ihre ausgefüllte Selbstauskunft (siehe unter Dokumente) vorliegt.

## Lage

Wohnanlage in ruhiger Lage und doch kurzen Wegen zu allen wichtigen Orten des täglichen Lebens.

Die Stadt Buchloe bietet beste Infrastruktur:

- zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Lage
- sehr gute medizinische Versorgung mit Ärzten, Fachärzten, Tagesklinik und Krankenhaus mit Ambulanz.
- alle Schularten von der Grundschule bis zum Gymnasium
- zahlreiche Kinderbetreuungseinrichtungen
- Sport- und Freizeitanlagen, Hallen- und Freibad, sowie Eis- und Fußballstadion, Tennisplatz

Optimale Verkehrsanbindung:

- A96 (München-Lindau) in der Ost-/Westachse in drei Minuten erreichbar
- Bahnhof mit 30 Minutentakt nach München und Augsburg fußläufig 11 Minuten entfernt

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	13,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Hausansicht Nordseite



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer und Balkon



# Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer und Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer ohne Möbel



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche im Aufbau



Küche mit Hocker



# Exposé - Galerie



Küche mit Hocker



Küche

# Exposé - Galerie



Tiefgaragen Abfahrt



Eingang und Wohnzimmer

Architectural floor plan of the ground floor (Erdgeschoss) of a residential building. The plan shows a layout with a kitchen (Küche) on the left, a living and dining area (Essen/Wohnen) in the center, a bedroom (Schlafen) on the right, and a bathroom (Bad) at the bottom right. There are two restrooms (WC) and a balcony (Balkon) at the bottom. The plan includes detailed dimensions, room names, and technical specifications for doors, windows, and structural elements. A note at the bottom right identifies the project as 'ETW-Nr. 20, Robert Felbermeier, Dresdener Str. 1a, Buchloe, Erdgeschoss M 1 : 50'.



# Exposé - Anhänge

1.

Herausgeber:

Vermieter  
[Name, Tel.] \_\_\_\_\_

Besichtigungs-  
datum: \_\_\_\_\_

Mietobjekt  
[Art, Adresse] \_\_\_\_\_

Etage  
Wohnung - Nr.: \_\_\_\_\_

## Mieterselbstauskunft

	Mietinteressent 1	Mietinteressent 2 (oder Bürge)
Familienname/Geburtsname/Firma		
Vorname		
Geburtsdatum, Geburtsort		
Aktuelle Anschrift [Straße, Nr., PLZ, Wohnort]		
Dort wohnhaft seit		
Dort amtlich gemeldet	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Wenn nein, gemeldete Anschrift angeben [Straße, Nr., PLZ, Ort]		
Vorherige Anschrift [Straße, Nr., PLZ, Ort]		
Staatsangehörigkeit		
Familienstand		
Telefon privat & mobil		
Telefon Arbeitsstelle		
Telefax privat / E-Mail Adresse		
Erlerner Beruf, ausgeübter Beruf		
Aktueller Arbeitgeber, Adresse & Telefon:		
Ungekündigt oder befristet beschäftigt seit		
Vorheriger Arbeitgeber, Adresse & Telefon:		
Beschäftigt von / bis		
Monatlich ausgezahltes Nettoein- kommen [€]		

