

Exposé

Dachgeschosswohnung in Gersthofen

Traumhafte Dachgeschosswohnung 123 m² – Perfekter Schnitt, 2 Terrassen & überbreite TG



Objekt-Nr. OM-441881

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **2.090 € + NK**

Ansprechpartner:
Matthias Fritsch

86368 Gersthofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	123,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	280 €	Etage	3. OG
Miete Garage/Stellpl.	210 €	Tiefgaragenplätze	2
Mietsicherheit	6.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung im modernen Wohnensemble „Gersthofen FOR YOU“ vereint großzügiges Wohnen, durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung auf rund 123 m².

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 33 m², der sich zu zwei Terrassen mit Süd- und Westausrichtung öffnet. Hier entsteht ein lichtdurchfluteter Lebensmittelpunkt, der Innen und Außen perfekt miteinander verbindet. Eine der Terrassen verfügt über eine feste Glasüberdachung – ideal, um den Außenbereich wetterunabhängig zu nutzen.

Der Grundriss überzeugt besonders:

Neben dem Schlafzimmer mit Ankleide erwarten Sie zwei weitere großzügige Zimmer mit ca. 14 m² und 20 m². Keine typischen „halben Räume“, sondern vollwertige Zimmer – ideal für Kinder, Homeoffice oder Gäste.

Die hochwertige Einbauküche fügt sich nahtlos in das Wohnkonzept ein und steht zur Ablöse bereit. Abgerundet wird das Angebot durch zwei überbreite Tiefgaragenstellplätze direkt am Aufzug und ein außergewöhnlich großes Kellerabteil.

Ein weiteres Plus: Zwei vollwertige Bäder, ein großzügiger Eingangsbereich sowie ein modernes Gebäude (insgesamt nur 34 Parteien) mit Aufzug und schwellenlosen Zugängen sorgen für hohen Wohnkomfort im Alltag.

Haustiere nach Absprache.

Ausstattung:

- Hochwertige Einbauküche (Bora, Miele, Echtstein-Arbeitsplatte) - zur Ablöse
- Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich mit ca. 33m²
- Schlafzimmer mit separater Ankleide
- Zwei großzügige Zimmer (ca. 14 m² & 20 m²)
- Zwei Bäder (Vollbad + separates Duschbad/WC)
- Zwei Terrassen (Süd- & Westausrichtung), eine mit Glasüberdachung
- Balkonkraftwerk mit Speicher - zur Ablöse
- Finnische Sauna & therapeutische Infrarotkabine - zur Ablöse
- Zwei überbreite Tiefgaragenstellplätze (je ca. 3 m, direkt am Aufzug)
- Kellerabteil mit überdurchschnittlichem Stauraum
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung (Pelletheizung - niedrige - Nebenkosten, nachhaltig)
- Verschattung durch elektrisch gesteuerte Textilscreens

Ausstattung

Zur Anlage:

- Massivbauweise
- Aufzug & schwellenlose Zugänge
- Gemeinschaftsbereiche mit energiesparender LED-Beleuchtung

- Regenerative Pelletheizung
- Effizienzhaus im KfW55-Standard
- Energieeffizienzklasse A (Grundlage EnEV2016)
- Energiebedarf 49,5 kWh/m²a
- Original Grander®-Wasserbelebung

Wer Besuch erwartet, muss sich keine Gedanken ums Parken machen: Direkt vor dem Haus stehen mehrere Besucherparkplätze zur Verfügung.

Für eine zügige Bearbeitung Ihrer Anfrage bitten wir um folgende Unterlagen:

- Selbstauskunft
- SCHUFA-Auskunft
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung
- Die letzten zwei Gehaltsnachweise
- Kopie des Personalausweises

Die Wohnung befindet sich aktuell noch in unserem persönlichen Gebrauch / ist bewohnt, wird jedoch vor Ihrem Einzug umfassend renoviert und frisch gestrichen.

Die Wohnung ist voraussichtlich ab August 2026 verfügbar – bei passender Konstellation ist ein früherer Bezug nach individueller Absprache jedoch möglich.

Besichtigungen sind nach Absprache jederzeit möglich.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Gersthofen liegt im Herzen des Landkreises Augsburg und überzeugt durch eine Infrastruktur, die im Alltag einfach funktioniert. Supermarkt, Apotheke, Wochenmarkt und das Stadtcenter sind bequem zu Fuß erreichbar.

Für Familien besonders attraktiv: Mehrere Kindergärten und das Schulzentrum mit Grund- und weiterführenden Schulen sind fußläufig erreichbar, sodass die Kleinen sicher und selbstständig ihren Weg finden.

Die Augsburger Innenstadt erreichen Sie in nur 8 Minuten per Zug, mit dem Auto ist München in rund einer Stunde erreichbar. Die A8 liegt in unmittelbarer Nähe und macht die Region ideal für Pendler. Parks, der Lech und die nahegelegenen Westlichen Wälder bieten gleichzeitig die Natur, die man nach einem langen Tag zu schätzen weiß.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Sauna

Exposé - Galerie



Wohn / Essbereich



Wohn / Essbereich

Exposé - Galerie



Flur

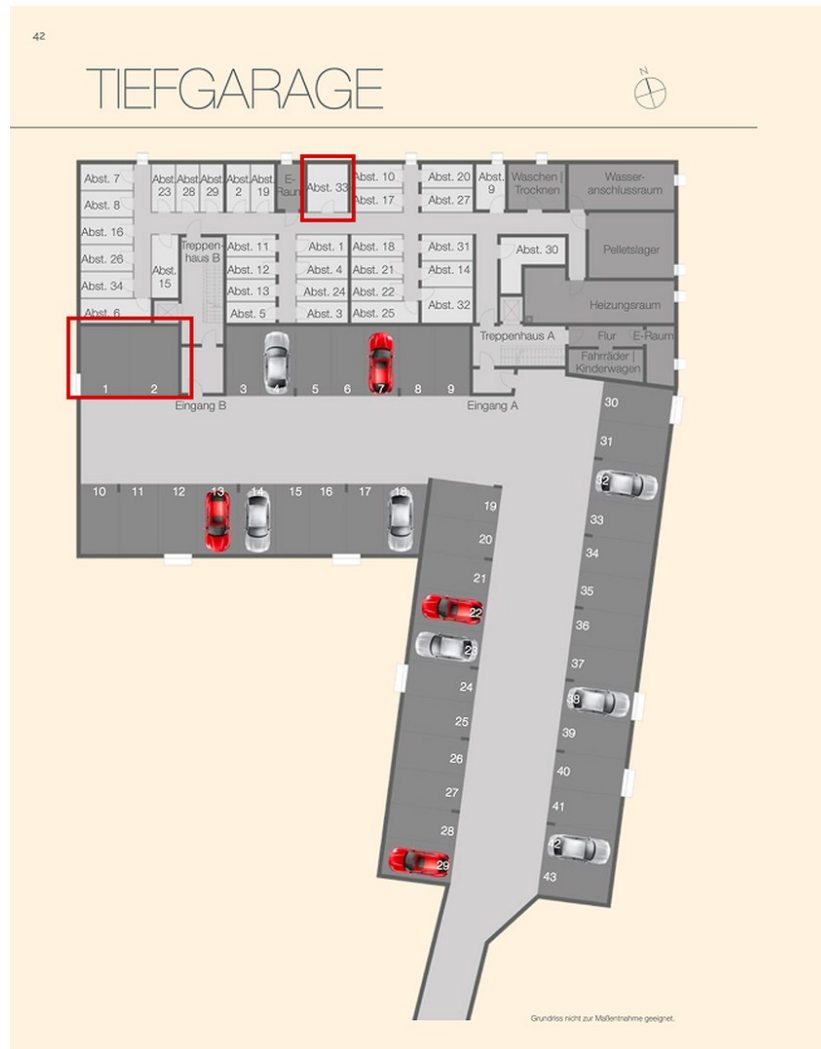


Vollbad 1



Vollbad 2

Exposé - Galerie



TG Stellplätze und Keller

Exposé - Grundrisse

40

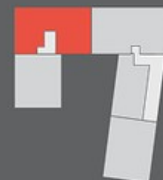
WOHNUNG 33



Haus B | DG | ca. 123 m²

Kochen Wohnen Essen	32,71 m²	WC Du	5,40 m²
Schlafen	16,09 m²	Abstell	2,23 m²
Kind 1	20,40 m²	Diele	13,29 m²
Kind 2	13,66 m²	Terrasse 1 (13,00 m² x 0,5)	6,50 m²
Ankleide	4,01 m²	Terrasse 2 (8,58 m² x 0,5)	4,29 m²
Bad	4,27 m²		

Gesamtwohnfläche: ca. 122,85 m²



Exposé - Anhänge

1.

Mieter-Selbstauskunft

Ich/ Wir sind an der Anmietung des Objektes

Adresse/ Lage:

ab dem schon/ erst ab dem interessiert.

Mir/ Uns ist bekannt, dass die Selbstauskunft von uns nicht verlangt werden kann, jedoch der Vermieter seine Entscheidung für eine eventuelle Vermietung auf die vollständigen und wahrheitsgemäßen Angaben aus dieser Auskunft stützt und diese zur Vorbedingung macht.

Im Rahmen der **freiwilligen Selbstauskunft** erteile(n) ich/ wir dem Vermieter die nachfolgenden Informationen in Bezug auf eine mögliche Anmietung des o.g. Mietobjekts:

	Mietinteressent/in	2. Mietinteressent/in
Name, Vorname (ggfls. Geburtsname)		
Familienstand		
Geburtsdatum		
aktuelle Anschrift Straße PLZ Ort		
Telefon-Nummer/ Mobilfunk		
Email-Adresse (freiwillig)		
ausgeübter Beruf		
mtl. Nettoeinkommen		
derzeitiger Arbeitgeber Name Anschrift Telefon seit wann beschäftigt?		
derzeitiger Vermieter Name Anschrift Telefon		

Außer mir/ uns sollen noch weitere Personen die Wohnung beziehen ☐ nein ☐ ja

Name, Anschrift	Geburtsdatum	Verwandtschaftsverhältnis

	Mietinteressent	2. Mietinteressent
Bestehen Mietrückstände aus bisherigen Mietverhältnissen?	☐ nein ☐ ja	☐ nein ☐ ja
In den letzten fünf Jahren wurde Räumungsklage gegen mich erhoben (falls, ja, wann)	☐ nein ☐ ja	☐ nein ☐ ja
In den letzten fünf Jahren wurde Zwangsvollstreckung gegen mich eingeleitet (im Zusammenhang mit Mietverhältnissen. Falls ja, wann?)	☐ nein ☐ ja	☐ nein ☐ ja
In den letzten fünf Jahren habe ich eine eidesstattliche Versicherung abgegeben (falls ja, wann?)	☐ nein ☐ ja	☐ nein ☐ ja
In den letzten fünf Jahren wurde ein Insolvenzverfahren gegen mich eröffnet (falls ja, wann)	☐ nein ☐ ja	☐ nein ☐ ja
Vorstrafen/ Haftbefehl (im Zusammenhang mit Mietverhältnissen. Falls ja, wann?)	☐ nein ☐ ja	☐ nein ☐ ja
Ich beziehe Sozialleistungen zur Zahlung der Miete/ Kautions (falls, ja, welche und in welchem Umfang, z.B. Wohngeld, Sozialhilfe etc.)	☐ nein ☐ ja	☐ nein ☐ ja
Ist eine gewerbliche Nutzung der Wohnung beabsichtigt? (falls ja, Zweck angeben)	☐ nein ☐ ja	☐ nein ☐ ja
Tierhaltung beabsichtigt? (falls Haustiere beabsichtigt: Tierart/ Rasse)	☐ nein ☐ ja	☐ nein ☐ ja

I. Ich/ Wir erkläre(n), dass ich/ wir in der Lage bin/ sind, alle zu übernehmenden Verpflichtungen aus dem Mietvertrag, insbesondere die Erbringung der Mietkaution sowie Miete nebst Nebenkosten, zu leisten.

II. Ich/ Wir erkläre(n), dass die vorgenannten Angaben vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden. Bei Abschluss eines Mietvertrages können Falschangaben die Aufhebung oder fristlose Kündigung des Mietverhältnisses zur Folge haben.

III. Ich/ Wir sind damit einverstanden, dass der Vermieter bei der SCHUFA Holding AG die Schufa-Verbraucherauskunft zum Zwecke der Vermietung einholt. Auf Wunsch kann auch eine SCHUFA Selbstauskunft vorgelegt werden.

IV. Der Vermieter ist berechtigt, diese freiwillige Selbstauskunft nur zum Zwecke der eigenen Vermietung zu nutzen. Sofern die Auskünfte nicht mehr benötigt werden - wenn ein Mietvertrag nicht zustande kommt - hat der Vermieter diese Daten gemäß Bundesdatenschutzgesetz unverzüglich zu vernichten.

Ort, Datum

Mietinteressent/ in

2. Mietinteressent/ in