

Exposé

Wohnung in Horgau

1,5 Zi-Wohnung 55 m² mit EBK u. Terrasse Horgau-Bieselbach



Objekt-Nr. OM-451083

Wohnung

Vermietung: **640 € + NK**

Ansprechpartner:
Virginia Wegner

Wiesenweg 6
86497 Horgau
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	2.100 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,50	Übernahmedatum	15.05.2026
Wohnfläche	55,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	55,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	148 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	60 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	208 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	60 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ruhige Wohnung im EG eines umgebauten Bauernhauses. Die Wohnung wurde auf Basis des Altgebäudes nach aktuellen Energiespar-Standards neu errichtet. Zur Wohnung gehört eine Süd-Terrasse sowie eine PKW-Stellplatz (Garage oder Außenstellplatz).

Ausstattung

In allen Räumen Fußbodenheizung.

Die Wohnküche hat einen direkten Zugang zur Terrasse.

Das Schlafzimmer bietet Platz für ein 1,40 oder 1,60 m breites Bett sowie einen Schreibtisch üblicher Größe - sowie einen Austritt zur Nordseite des Gebäudes.

Neue Einbauküche mit allen Elektrogeräten (Spülmaschine, E-Herd und Ofen, Luftabsaugung).

Bad mit großzügiger Dusche, Hänge-WC und Waschmaschinenanschluss.

Alle Fenster 3-fach verglast nach modernsten Standards.

Garagenstellplatz bzw. offener Stellplatz auf dem Grundstück.

Sonnige Terrasse mit Blick nach Süden und nach Westen.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist geeignet für eine Einzelperson oder ein Paar. Mindestmietdauer 12 Monate. KEINE Vermietung über Makler oder über Jobcenter!

WICHTIGE HINWEISE: Die Sanierung des Gebäudes ist noch im Gange, aktuell wird die Wohnung im Obergeschoss ausgebaut. Gleichzeitig erfolgt die Wärmedämmung beginnend mit dem Gebäudesockel. Die Terrasse wird nach aktueller Planung im Juli/August errichtet.

REDUZIERTE MIETE: Für den derzeit noch reduzierten Ausstattungsumfang wegen fehlender Terrasse sowie die Beeinträchtigung durch die Bautätigkeit reduziert sich die Kaltmiete um 150 EUR. Alles weitere kann vor Ort besprochen werden.

Lage

Das Haus liegt in einer stillen Seitenstraße von Bieselbach. Für viele ist es der schönste Ortsteil von Horgau - seit dem Ende des 12. Jahrhundert besiedelt, idyllisch im Roth-Tal gelegen, mit wunderschönen Sonnenuntergängen und sehr ruhig.

Stündliche Busverbindungen bestehen nach Augsburg und nach Zusmarshausen. Für Pendler Richtung Donauwörth oder München liegt die A8 in Reichweite.

Der Ortskern von Horgau bietet großzügige Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Kitas und eine Grundschule.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	80,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Wohnküche Blick nach Westen

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad (rechts die Dusche)

Exposé - Galerie



Großzügiger Windfang



Histor. Kapelle von Biselbach

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG Wohnung