

# Exposé

## Wohnung in Grafenau

### Ruhiger Wohlfühlort für die ganze Familie im Herzen Grafenaus

Objekt-Nr. OM-455615

#### Wohnung

Vermietung: **1.378 € + NK**

Ansprechpartner:  
Fam. Liebholz

71120 Grafenau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	106,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Nebenkosten	190 €	Garagen	1
Heizkosten	100 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	290 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.134 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Die Wohnung wurde liebevoll kernsaniert und befindet sich nun auf einem modernen Stand. Für Sie bedeutet das: einziehen, ankommen und sich auf ein Zuhause verlassen können. Sowohl Wasserleitungen als auch Elektrik wurden komplett erneuert, und die neu verlegte Fußbodenheizung sorgt für ein angenehm warmes Wohngefühl in allen Räumen.

Das Design der Wohnung richtet sich ganz nach dem Motto "warm, hell und ein Gefühl von Zuhause und Natur". Ein warmer Farbton an den Wänden sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre, während die Bäder mit hochwertigen Fliesen in beiger Naturstein- und Holzoptik eine entspannte Wellness-Atmosphäre schaffen. Die Küche mit hellen Fronten und einer Arbeitsfläche in Schiefer-Sand-Optik wirkt freundlich und zeitlos. Der Fußbodenbelag ist in heller Eichenoptik gehalten.

Vom Eingang/Flur aus stehen Sie nach wenigen Schritten im großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Küche, was den Raum offen und vielseitig nutzbar macht. Die neue Einbauküche mit ihrer großzügigen Arbeitsinsel bietet Ihnen viel Stauraum und reichlich Platz zum Vorbereiten und Kochen. Der offene Übergang zum Wohnbereich ermöglicht es Ihnen, beim Kochen weiterhin Teil des Geschehens zu bleiben - ob mit der Familie oder Gästen.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der als geschlossener Wintergarten ausgeführt ist. Er grenzt zusätzlich an ein weiteres Zimmer und bietet einen hellen, geschützten Bereich, den Sie flexibel nutzen können - für kurze Pausen, Arbeiten oder einfach zum Durchatmen.

Ein zweiter Balkon verbindet zwei weitere Zimmer und öffnet sich nach Osten. So genießen Sie hier morgendliches Sonnenlicht und einen direkten Zugang ins Freie.

Die drei Zimmer lassen sich flexibel nutzen - ob Schlafen, Arbeiten, Gäste oder Rückzug.

Im Tageslichtbad finden Sie eine begehbare Dusche und einen Doppelwaschtisch, ideal für mehrere Personen im Haushalt. Zusätzlich ist Platz für Waschmaschine und Trockner vorhanden. Ein separates WC - ebenfalls mit Tageslicht - ist praktisch für mehrere Personen im Haushalt und/oder Gäste.

Die Wohnung befindet sich in einem 3-Parteien-Haus.

## Ausstattung

Eine Garage und ein Stellplatz werden noch aufbereitet und können bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.

Ein Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum gehört zur Wohnung dazu.

Ein gültiger Energieausweis aus 2023 liegt vor. Aufgrund der umfassenden Kernsaniierung wird derzeit ein neuer Energieausweis erstellt, der den aktuellen energetischen Zustand widerspiegelt. Die Angaben werden nachgereicht, sobald der neue Ausweis vorliegt.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Vermietung bevorzugt an Nichtraucher.

Hinweis zur Wohnsituation: Ein kleiner Hund gehört bereits zur Hausgemeinschaft. Um die ruhige Atmosphäre zu bewahren, sind zusätzliche Fellnasen nicht vorgesehen.

Hinweis zur Fertigstellung: Die Wohnung befindet sich derzeit noch in der finalen Fertigstellung, daher stehen aktuell noch keine Fotos zur Verfügung. Eine Besichtigung ist nach Absprache möglich.

Bewerbungen mit unvollständigen Bewerbungsunterlagen können wir leider nicht berücksichtigen. Dazu zählen: Selbstauskunft, Bonitätsauskunft (Schufa), Gehaltsnachweise, ggf. Vorvermieterbescheinigung, Identitätsnachweis bei Besichtigung, ggf. Bürgschaft.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich im Meisenweg in ruhiger Lage fernab der Hauptstraßen.

Alles, was Sie im Alltag brauchen, erreichen Sie bequem zu Fuß: Supermärkte und Bäckereien, Kitas, Schulen, Arztpraxis, Apotheke, ÖPNV sowie ein Eiscafé und ein gemütlicher Biergarten.

Auch für Ihre Freizeit ist bestens gesorgt: Sportverein, Fitnessstudio und weitere Angebote liegen ganz in der Nähe und machen es leicht, aktiv zu bleiben oder etwas Neues auszuprobieren.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Grundrisse



Wohnung OG Grundriss

# Exposé - Grundrisse

