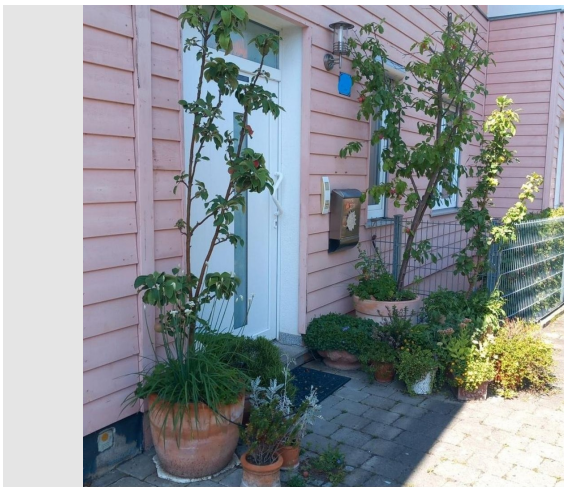


Exposé

Reihenhaus in Kaufering

Vielseitiges Reihenhaus, Nähe Bahnhof, mit Garten, Garage



Objekt-Nr. OM-456257

Reihenhaus

Vermietung: **1.990 € + NK**

86916 Kaufering
Bayern
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	150,00 m ²	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	124,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	60,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	5.970 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Interessantes und vielseitiges Reihenmittelhaus,

kann in 2 Wohnungen geteilt werden z.b. als Mehrgenerationenobjekt oder teils gewerblicher Nutzung möglich.

Ist ein junges Haus, das in der von 2005 bis 2013 erbauten Reihenhaussiedlung steht.

Die Häuser sind hauptsächlich von den Eigentümern selbst bewohnt,
eine gepflegte Siedlung.

Gebaut mit Wärmedämmziegel, gedämmter Keller, ist ein gut isoliertes Haus mit geringem Energiebedarf (lt Energieausweis Klasse B mit 71 kwh(m²xa)

Zusätzlich Kaminofenanschluss in EG und im 1.OG,

teilweise bodenlange Fenster im EG und 1.OG,

Fussbodenheizung, sparsame Gasheizung Baujahr 2024 (Brennwerttechnik)

ideale Ost/West-Ausrichtung , immer Sonne bis ganz spät abends!

EG: Uneinsehbarer hübscher Garten mit Wintergarten,

großes offenes Wohnzimmer und Küche mit Kochinsel (Einbauküche kann günstig abgelöst werden), Gäste WC,

KG: Durch einen Lichtgraben ist im Kellergeschoß ein mit Tageslicht und Heizung

(Kellerwände sind gedämmt) ein vollwertig wohnwirtschaftlich nutzbarer (ca 30m²) großer Raum mit Heizung, der derzeit als großzügiges Schlafzimmer genutzt wird

(in der Wohnfläche nicht eingerechnet).

Ein weiterer großer Kellerraum vorhanden (Technik und Anschluss für Waschmaschine)

Im 1.OG 1 ca 31m² großer Raum (evtl teilbar) der ehemals als Wohnküche genutzt wurde

(mit Küchenanschluss und Anschluss für Holzofen) derzeit als Büro genutzt.

Dann ein Schlafzimmer und ein Bad mit Fenster , Badewanne und Dusche,

Es ist noch eine Einzelgarage mit elektrischen Tor und ein zusätzlicher Stellplatz davor vorhanden (optional für 80,-- Miete)

und ein weiterer separater Stellplatz vorhanden (in der Miete enthalten)

Pflegeleichter hochwertiger gewerblicher (sehr strapazierfähig) Vinylboden im EG,

Holzboden im Schlafzimmer,

ansonsten Fliesen.

Kaltniete 1990,-- inkl Stellplatz

Nebenkosten ohne Heizung 150,--,

Gasabschlag geschätzt ca 100,-- (verbrauchsabhängig)

Ausstattung

Einbauküche mit Kochinsel kann gegen eine kleine Ablöse übernommen werden,

1 Holzofen im 1.OG vorhanden, es kann ein weiterer Ofen im EG angeschlossen werden

Garage mit elektrischen Tor und Fernbedienung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Besichtigung nach Absprache möglich,

bitte schreiben Sie mir eine kurze Vorstellung von Ihnen mit Angaben über ausgeübter Beruf, Anzahl und Alter einziehender Personen, ob Haustiere vorhanden sind, Rauchverhalten, und warum Sie umziehen wollen,

angegebene Bonität wird durch Bankauskunft überprüft.

Bitte keine Großfamilien da (derzeit) nur 3 Schlafzimmer vorhanden sind, kein Jobcenter.

Danke für Ihr Verständnis

Lage

Perfekte Lage in der Nähe vom Bahnhof Kaufering (ca 4 Gehminuten), Geschäfte, Ärzte, Schulen usw alles fußläufig erreichbar.

in einer Sackgasse gelegen, kein Durchgangsverkehr.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	71,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie

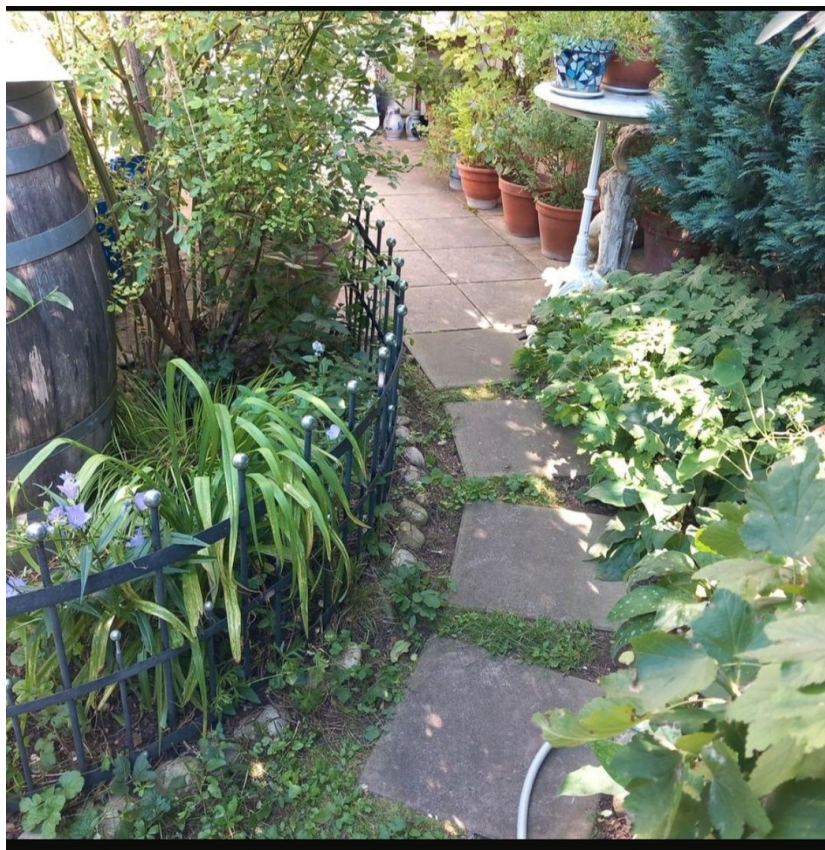


Wintergarten

Exposé - Galerie



Terrasse neben Wintergarten



liebevoll angelegter Garten

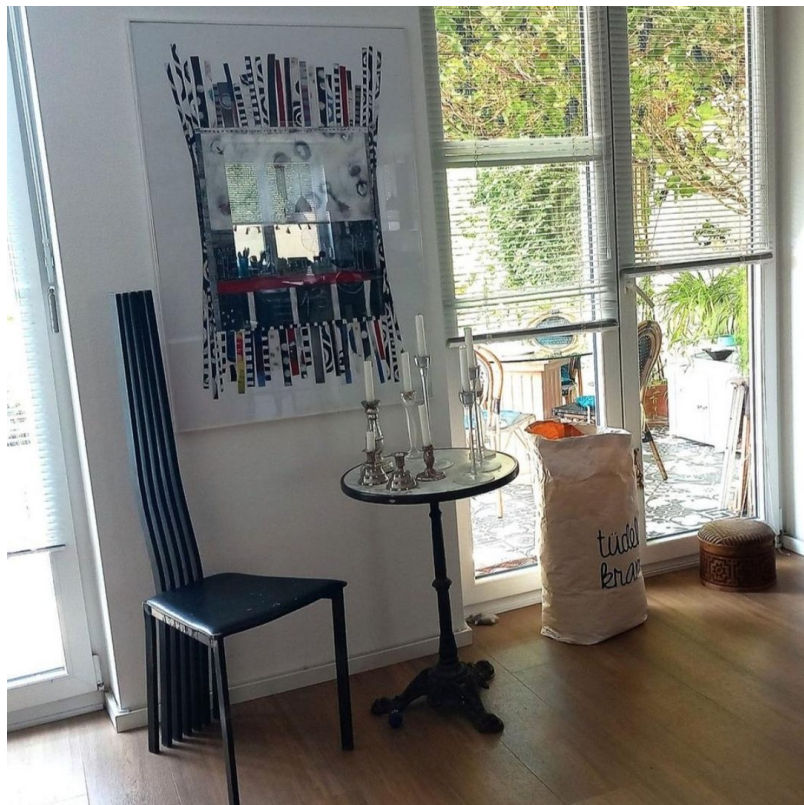
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

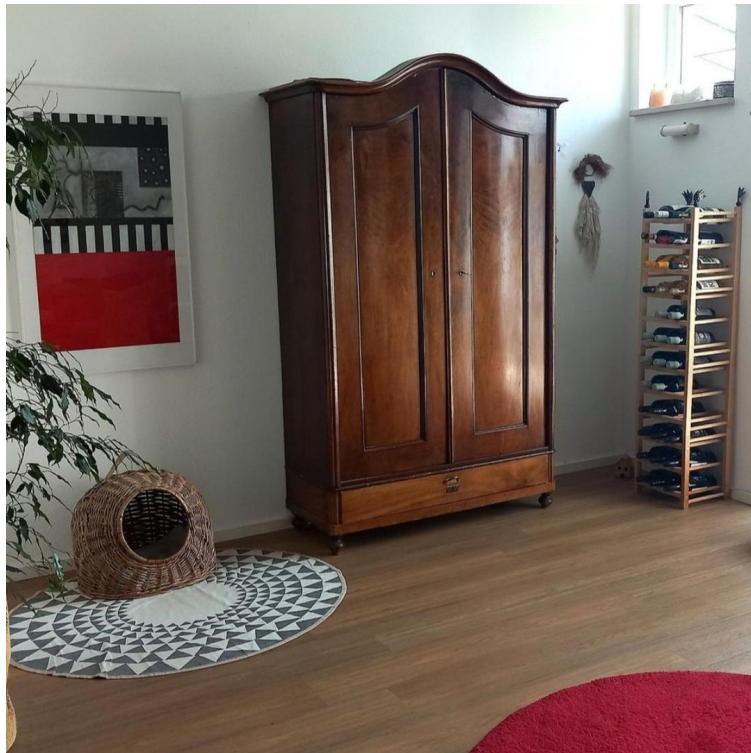


Gartenseite



Terrassentüre

Exposé - Galerie



EG

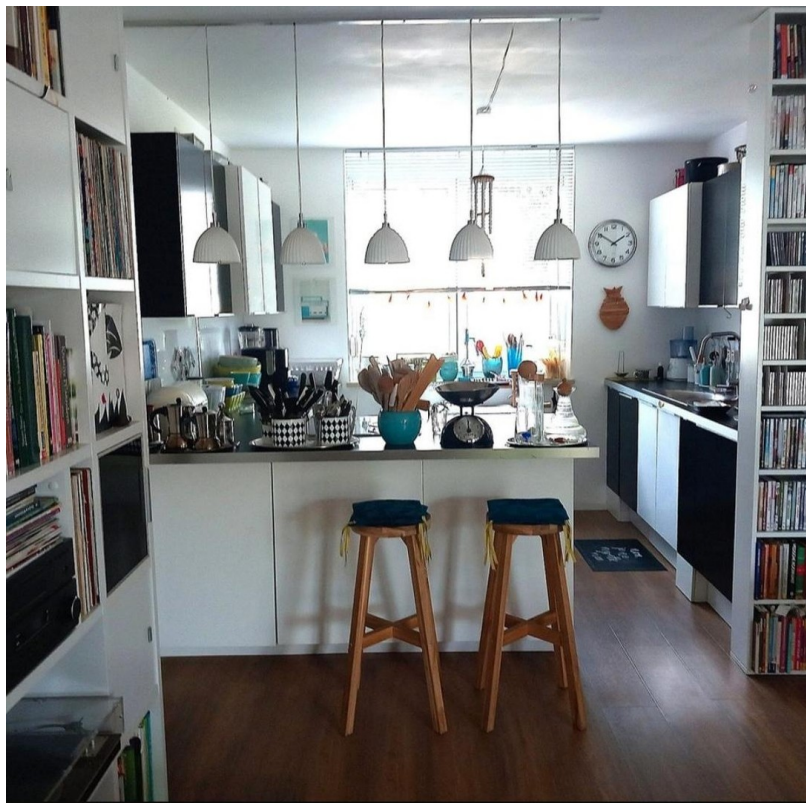


EG

Exposé - Galerie

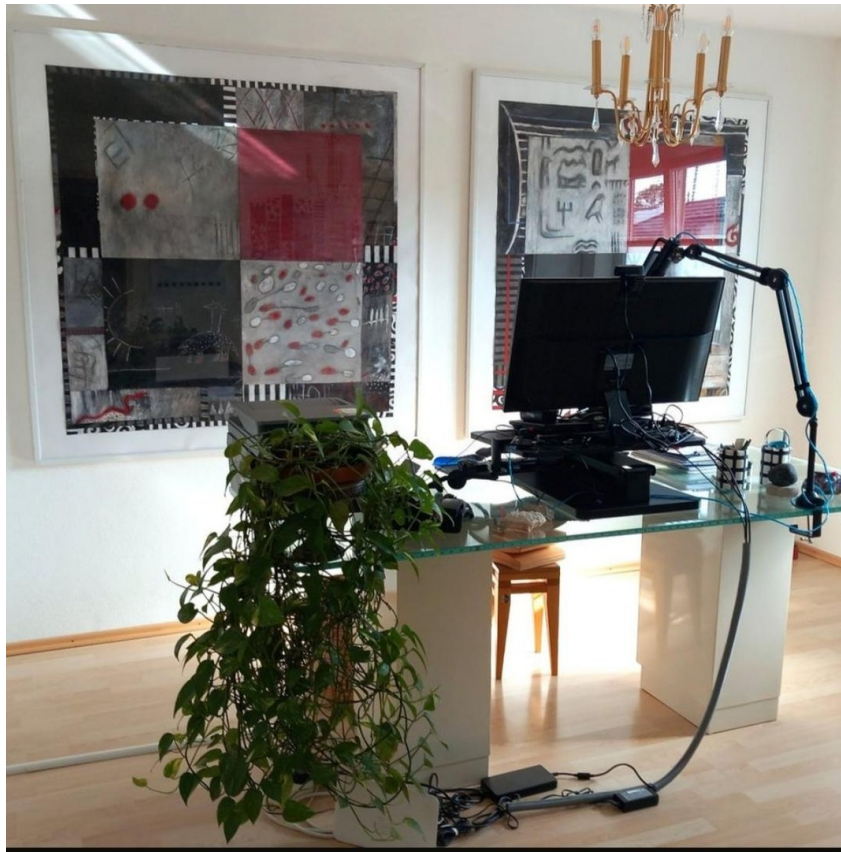


EG

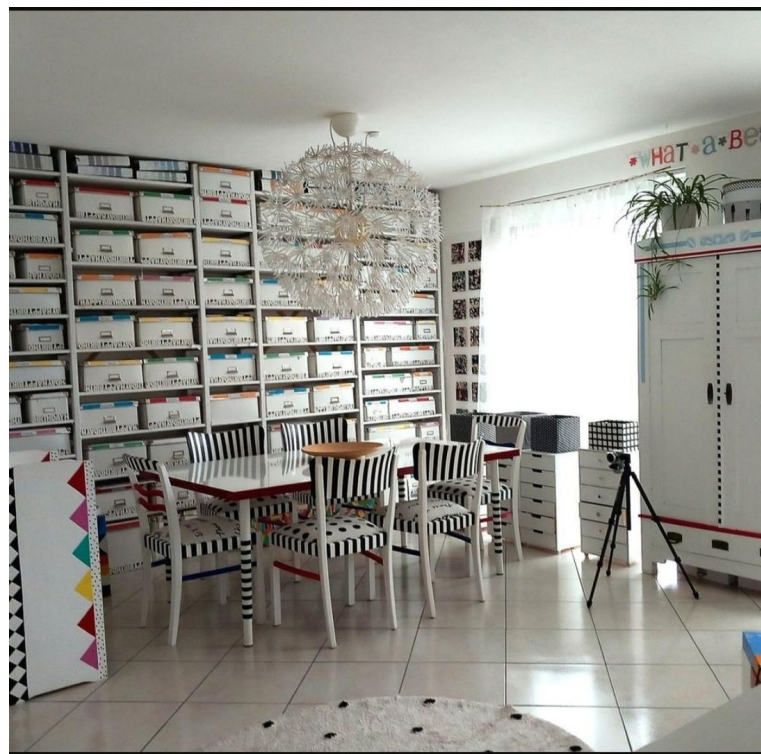


Küche mit Kochinsel

Exposé - Galerie



Büro 1.OG



großes Büro 1.OG

Exposé - Galerie



1.OG



1.OG

Exposé - Galerie

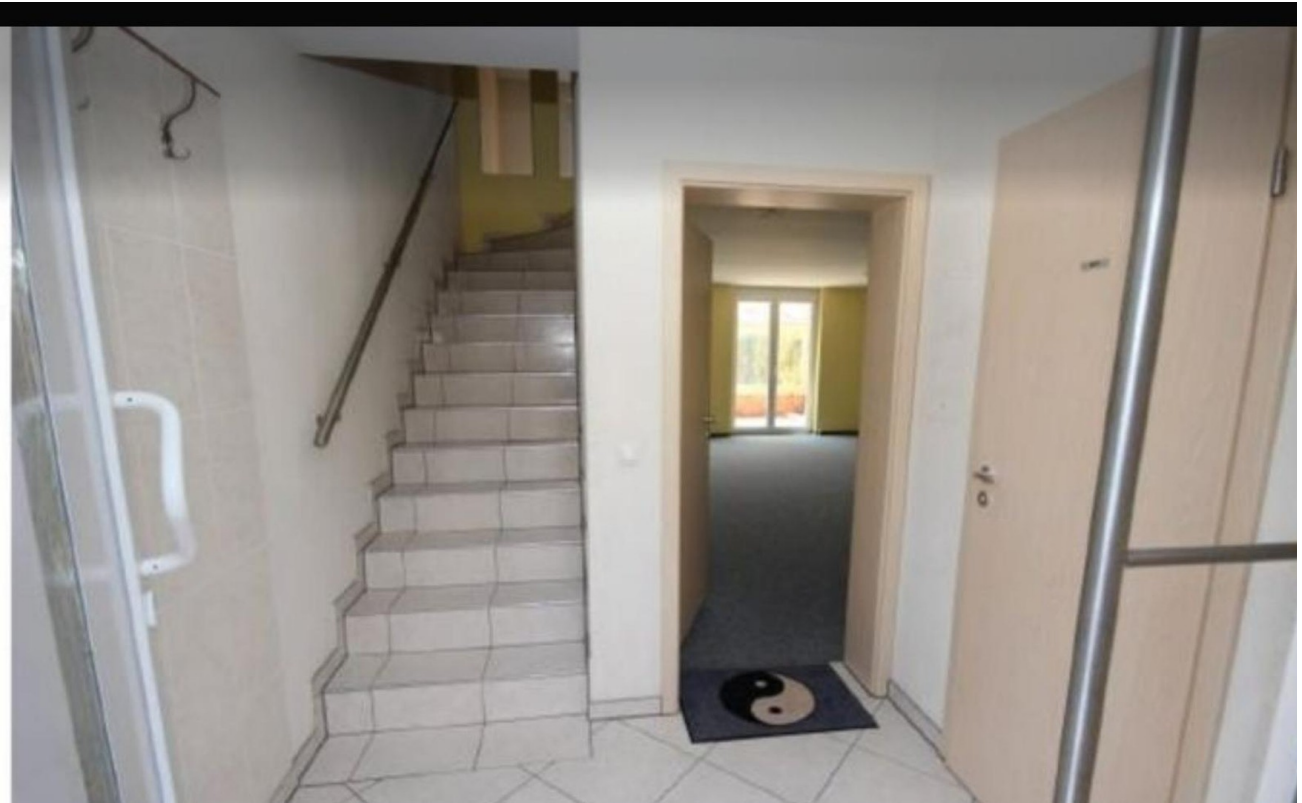


Schlafzimmer KG



Bad 1.OG

Exposé - Galerie



Eingang



Schlafzimmer 1.OG