

# Exposé

## Maisonette in Weißensberg

### Helle und modernisierte Maisonette mit Terrasse, Balkon und Garage



Objekt-Nr. OM-467106

### Maisonette

Vermietung: **1.165 € + NK**

Rothkreuz 55  
88138 Weißensberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1986	Mietsicherheit	3.495 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	2,50	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	75,38 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	6,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	265 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage in Weißensberg bei Lindau. Mit ihrer Aufteilung auf zwei Ebenen, den beiden Außenbereichen und den kürzlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen bietet sie ein attraktives Zuhause für Singles oder Paare.

Die Wohnung verfügt über ca. 75,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich der anteilig berücksichtigten Balkon- und Terrassenflächen. Die beheizbare Wohnfläche beträgt ca. 70,68 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, die Küche, ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum. Das Obergeschoss umfasst das Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, das modernisierte Badezimmer sowie einen großzügigen Flur- bzw. Galeriebereich, der sich ideal als Homeoffice oder Leseecke nutzen lässt.

Im Rahmen der Modernisierung wurden neue Design-Vinylböden verlegt, sämtliche Räume frisch gestrichen sowie das Badezimmer und Gäste-WC erneuert. Das Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche. Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten und sofort bezugsfertigen Zustand.

Ein besonderes Merkmal sind die beiden Außenbereiche. Die überdachte Terrasse ist direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich und bietet einen schönen Platz für die warmen Monate. Ergänzt wird sie durch einen Balkon, der vom Schlafzimmer aus erreichbar ist und bei entsprechender Sicht einen Blick Richtung Alpen ermöglicht.

Dank der Süd-Südwest-Ausrichtung sind die Wohnräume angenehm hell und profitieren über den gesamten Tag von viel natürlichem Licht.

Zur Wohnung gehören außerdem eine Garage mit Stromanschluss, ein abschließbarer Kellerraum mit Fenster und Stromanschluss (ca. 6,5 m<sup>2</sup>) sowie ein eigener Waschmaschinenplatz im gemeinschaftlichen Waschaum.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung, Lindau, der Bodensee, die österreichische Grenze und die Autobahn sind in wenigen Minuten erreichbar.

## Ausstattung

- \* Maisonette-Wohnung über Erdgeschoss und Obergeschoss
- \* Ca. 75,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. anteilig berücksichtigter Balkon- und Terrassenflächen)
- \* Süd-Südwest-Ausrichtung mit viel Tageslicht über den gesamten Tag
- \* Überdachte Terrasse mit direktem Zugang zur Außenanlage
- \* Balkon mit Zugang vom Schlafzimmer
- \* Modernisiertes Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- \* Separates Gäste-WC
- \* Moderne Design-Vinylböden in den Wohn- und Schlafbereichen
- \* Großzügiger Flur- bzw. Galeriebereich im Obergeschoss, ideal als Homeoffice oder Leseecke
- \* Einbauküche mit Miele-Geschirrspüler und Liebherr-Kühlschrank
- \* Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- \* Garage mit Stromanschluss
- \* Abschließbarer Kellerraum mit Fenster und Stromanschluss (ca. 6,5 m<sup>2</sup>)

- \* Eigener Waschmaschinenplatz im gemeinschaftlichen Waschraum
- \* Fliegengitter an Balkon- und Terrassentüre
- \* Sofort bezugsfrei

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die Wohnung ist sofort verfügbar.

Mietkonditionen:

- \* Kaltmiete Wohnung: 1.165 €
- \* Garage: 70 €
- \* Einbauküche: 40 €
- \* Nebenkostenvorauszahlung: 265 €

Monatliche Gesamtmiete: 1.540 €

Die Kautions beträgt drei Netto-Kalmmieten.

Vor Abschluss eines Mietvertrags werden eine aktuelle Schufa-Auskunft sowie Einkommensnachweise benötigt.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Weißensberg, einer beliebten Wohngemeinde unmittelbar vor den Toren Lindaus. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die Infrastruktur der Bodenseeregion.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter ein großer EDEKA-Markt, sind bequem erreichbar. Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Lindauer Insel, der Bodensee sowie die österreichische Grenze sind in wenigen Minuten erreichbar. Durch die Nähe zur Autobahn eignet sich der Standort auch ideal für Berufspendler in Richtung Lindau, Bregenz, Friedrichshafen oder die Schweiz.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen macht Weißensberg zu einem attraktiven Wohnort im Bodenseeraum.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse



Flur OG

# Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur OG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Abstellkammer



Keller

# Exposé - Galerie



Keller



Keller

# Exposé - Galerie



Garage



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Wohnanlage



Wohnanlage