

Exposé

Doppelhaushälfte in Buchloe

**Moderne Doppelhaushälfte in zentraler Lage von Buchloe
– KfW 55, Garten, Terrasse mit Freisitz!**



Objekt-Nr. OM-467252

Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.600 € + NK**

86807 Buchloe
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr | 2016 | Übernahme | ab Datum |
| Grundstücksfläche | 234,00 m ² | Übernahmedatum | 01.09.2026 |
| Etagen | 3 | Zustand | Neuwertig |
| Zimmer | 5,00 | Schlafzimmer | 3 |
| Wohnfläche | 123,00 m ² | Badezimmer | 3 |
| Nutzfläche | 40,00 m ² | Garagen | 1 |
| Energieträger | Luft- /Wasserwärme | Stellplätze | 1 |
| Nebenkosten | 100 € | Heizung | Zentralheizung |
| Mietsicherheit | 4.800 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2016 vereint energieeffizientes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung zu einem attraktiven Zuhause für Familien, Paare oder Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf. Das in solider Massivbauweise errichtete KfW-55-Haus überzeugt durch zeitgemäßen Wohnkomfort und niedrige Energiekosten.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein heller Eingangsbereich mit praktischem Gäste-WC. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich. Die offene Raumgestaltung schafft eine freundliche und einladende Wohnatmosphäre und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse sowie in den gepflegten Garten mit zusätzlichem Freisitz auf der Südseite.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Kinderzimmer, ein Flur sowie ein modernes Tageslichtbad mit Dusche und WC. Diese Ebene eignet sich ideal als eigener Bereich für Kinder oder Gäste.

Das Dachgeschoss ist als komfortabler Rückzugsort für die Eltern gestaltet. Hier stehen ein großzügiges Schlafzimmer, ein weiterer Raum zur Nutzung als Homeoffice, Hobby- oder Ankleidezimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit WC, Badewanne und großzügiger begehbare Dusche zur Verfügung.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgen die energieeffiziente Grundwasser-Wärmepumpe, die Fußbodenheizung sowie die zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Dreifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Aluminium-Raffstores tragen zusätzlich zur Energieeffizienz und zum Wohnkomfort bei.

Die hochwertige Ausstattung setzt sich im gesamten Haus fort: Designvinylböden, elegante weiße Innentüren, Natursteinfensterbänke sowie eine moderne Hauseingangstüre mit Glaseinsatz verleihen den Räumen eine zeitlose und stilvolle Optik. Die Geschosse werden über eine massive Betontreppe mit Fliesenbelag miteinander verbunden.

Auch der Keller überzeugt durch seine hochwertige Ausführung. Teilweise mit Fußbodenheizung ausgestattet und mit Vinyl- bzw. Fliesenböden versehen, bietet er vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zudem stehen hier ausreichend Platz sowie die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung.

Abgerundet wird dieses attraktive Mietangebot durch eine Einzelgarage (80 €) mit elektrischem Sektionaltor und Handsender sowie einen zusätzlichen Stellplatz direkt vor dem Haus.

Ausstattung

Highlights auf einen Blick:

- KfW-55 Haus in Massivbauweise
- Fußbodenheizung
- Heizung: Grundwasser-Wärmepumpe
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (zentral)
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- Fensterbänke (innen) aus Naturstein
- elektrische Aluminium Raffstore
- Designvinylboden
- schöne weiße Innentüren
- Hauseingangstüre mit Glaseinsatz

- 2 Bäder (OG + DG), sowie Gäste-WC mit Fenster
- Betontreppe mit Fliesenbelag
- hochwertiger Keller: teilweise mit Fußbodenheizung, Vinyl- und Fliesenböden
- traumhafte Terrasse mit Garten, sowie Freisitz in Richtung Südseite
- 1 Einzelgarage mit Sektionaltor und elektrischem Torantrieb (Öffnung mit Handsender)
- 1 Stellplatz (vor dem Haus)

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Sie haben Interesse?

Dann freue ich mich auf Ihre Anfrage! Gerne stelle ich Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbare einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.

Bitte senden Sie mir eine schriftliche Nachricht mit Ihren Kontaktdaten und ein paar kurzen Informationen zu Ihrer Person – ich melde mich zeitnah bei Ihnen.

Für eine Bewerbung um die Doppelhaushälfte bitte ich Sie, folgende Unterlagen bereitzuhalten:

- ~ Ausgefüllte Mieterselbstauskunft
- ~ Kopie des Personalausweises (Vorder- und Rückseite)
- ~ Aktuelle Schufa-Auskunft (nicht älter als 3 Monate)
- ~ Gehaltsnachweise der letzten 3 Monate oder vergleichbarer Einkommensnachweis

Hinweise:

- Die vorhandene Einbauküche kann vom derzeitigen Mieter abgelöst werden.
- Die Heizkosten sind in der angegebenen Nebenkostenvorauszahlung noch nicht enthalten. Der Mieter schließt mit dem Stromversorger direkt einen Vertrag für den Stromverbrauch (Heizung usw.) ab.
- Haustierhaltung ist in dem Objekt leider nicht gestattet.
- Der Mietvertrag wird ein Staffelmietvertrag.
- Die Bilder entsprechen dem Zustand bei der Erstvermietung. Die tatsächliche Ausführung kann von der Darstellung abweichen.

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Buchloe in der Edelweißstraße. In wenigen Minuten erreichen Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie den Bahnhof mit Anschluss an die A96 und den Nahverkehr Richtung München, Augsburg oder Memmingen. Der Flughafen Memmingen ist in ca. 30 Autominuten erreichbar.

Die reizvolle Umgebung mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen sowie die Nähe zum Allgäu machen den Standort besonders attraktiv für Naturliebhaber und aktive Freizeitgestaltung. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen, moderner Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Buchloe gilt als aufstrebender Wohnort mit idealer Infrastruktur – perfekt für Berufspendler und Familien gleichermaßen.

Anbindung:

- München: ca. 45 Minuten
- Augsburg: ca. 40 Minuten
- Füssen: ca. 60 Minuten
- Landsberg am Lech: ca. 10 Minuten
- Türkheim: ca. 12 Minuten
- Mindelheim: ca. 15 Minuten

In Buchloe gibt es:

Restaurants, Cafés, Eisdielen, Supermärkte, Bekleidungsgeschäfte, Tankstellen, Kfz-Werkstatt, Bäckerei, Apotheken, Spielplatz, Kindergärten, Grundschule, Gymnasium, Mittelschule, Freibad, Hallenbad, Eissporthalle, Tennisplätze, Ärzte, Physio-Therapie, Sanitätshaus, Krankenhaus, Feuerwehr u.v.m.

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 12,10 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A+ |



Exposé - Galerie



Ansicht Eingang

Exposé - Galerie



Ansicht Terrasse



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Wohnen



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie

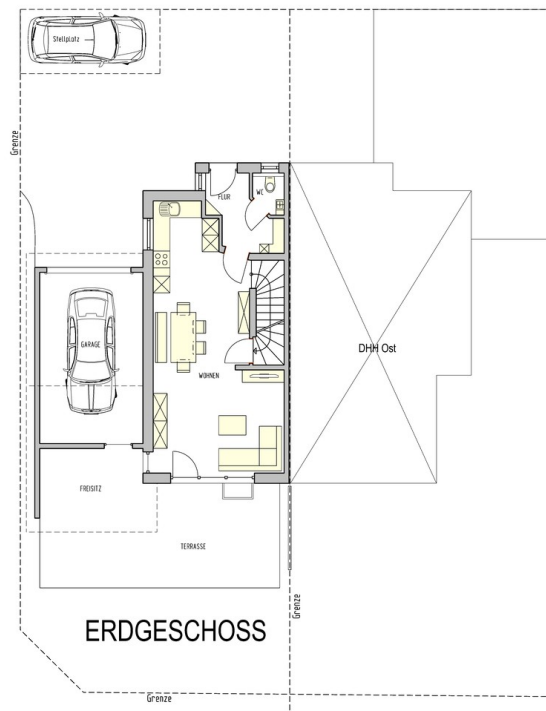


Bad DG



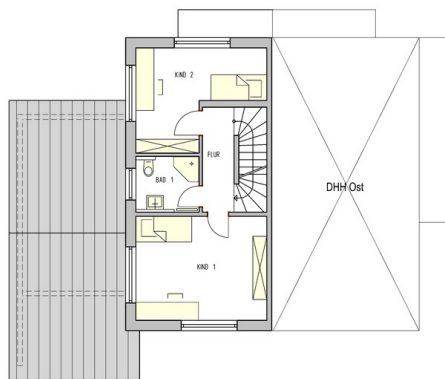
Flur DG

Exposé - Galerie



Abweichungen bleiben vorbehalten!

Erdgeschoss



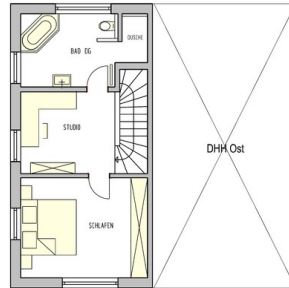
OBERGESCHOSS



Abweichungen bleiben vorbehalten!

Obergeschoss

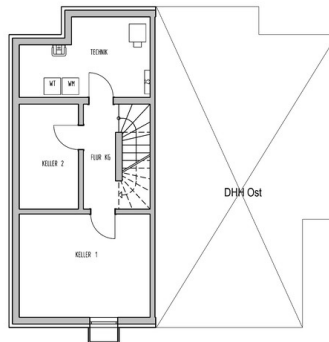
Exposé - Galerie



DACHGESCHOSS



Dachgeschoss



KELLERGESCHOSS



Kellergeschoss