

# Exposé

## Einfamilienhaus in Orthofen

**Vorankündigung - ERSTBEZUG ab August 2026 -  
Exklusives Wohnen und Arbeiten in 85254 Orthofen**



Objekt-Nr. OM-468636

### Einfamilienhaus

Vermietung: **3.750 € + NK**

Ansprechpartner:  
Schmid

Bachstr. 12  
85254 Orthofen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	416,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	6,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	216,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

VORANKÜNDIGUNG – ERSTBEZUG AB August 2026

Hochwertiges Einfamilienhaus mit Büroeinheit / Einliegerwohnung in ruhiger Ortsrandlage zu vermieten.

Das moderne und großzügig gestaltete Einfamilienhaus überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung, offen gestaltete Bauweise sowie eine durchdachte Raumplanung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die separate Büroeinheit/Einliegerwohnung eignet sich ideal für:

- Homeoffice
- selbstständige Tätigkeit
- Mehrgenerationenwohnen
- erwachsene Kinder oder Gäste

Besonders hervorzuheben ist die moderne Luft-Wärmepumpe mit energieeffizienter Fußbodenheizung, die für hohen Wohnkomfort sowie niedrige Heiz- und Warmwasserkosten sorgt.

Energieausweis:

Bedarfsausweis vom 11.12.2025

Energieeffizienzklasse: A+

Endenergiebedarf: 20,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Wärmepumpe

Baujahr Gebäude/Wärmeerzeuger: 2024

Miete:

Kaltmiete Haus: 2.900,00 €

Kaltmiete Büroeinheit/Einliegerwohnung: 850,00 €

Garage: 100,00 €

2 KFZ-Stellplätze: 100,00 €

Übrige Betriebskosten: 255,00 €

Heizung/Warmwasser: Eigenversorgung

Gesamtmiete: 4.205,00 € monatlich

## Ausstattung

Ausstattung:

- Erstbezug
- hochwertige Bauausführung
- 3 Bäder + 3 separate WC
- Ankleidezimmer

- Hobbyraum/Fitnessraum
- Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Garten
- 2 Terrassen
- Balkon
- Garage mit separatem Abstellraum
- 2 KFZ-Stellplätze

Die beigefügten Grundrisse zeigen die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie.  
Wohn-/Nutzfläche: ca. 300 m<sup>2</sup>

Die Grundrisspläne sind nicht maßstäblich - alle Einrichtungsgegenstände, etc.

sind nur Beispiele die ausschließlich zu einer besseren Illustration dienen und sind nicht im Angebot enthalten.

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Orthofen liegt ca. 3,5 km von Odelzhausen entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie die Autobahn A8 sind schnell erreichbar. München erreichen Sie in ca. 30 Minuten, Augsburg in ca. 20 Minuten.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss KG