

# Exposé

## Wohnung in Graben OT Lagerlechfeld

### Exclusive -2-Zimmer-Whg, mit großzügigem Balkon



Objekt-Nr. OM-470748

### Wohnung

Vermietung: **930 € + NK**

86836 Graben OT Lagerlechfeld  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahmedatum	16.10.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	71,20 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Garagen	1
Mietsicherheit	2.790 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnanlage mit nur fünf Wohneinheiten entstand auf einem wunderschönen, zentral gelegenen Grundstück. Das Gebäude wurde in massiver Ziegelbauweise, einem Dachaufbau mit Wärmedämmung nach derzeit gültigem GEG und mit Fenstern aus Dreifachisolierverglasung errichtet. Es erfüllt die Norm eines KfW55-Effizienzhauses. Über einen schwellenfreien Zugang gelangen Sie zum Hauseingang und von dort aus bequem mit dem Fahrstuhl oder über das Treppenhaus in die verschiedenen Etagen. Zur Wohnung gehört ein großzügiges Kellerabteil, sowie eine Einzelgarage und ein Stellplatz jeweils mit Wallboxvorbereitung. Die Wohnung ist noch bis Ende September vermietet. Zur Wahrung der Privatsphäre wurden deshalb keine Fotos der Innenräume bereitgestellt.

## Ausstattung

Im Wohn- und in den Schlafzimmern wurde ein hochwertiger Eichenparkett verlegt. Bodentiefe Fensterelemente mit elektrischen Rollläden im Wohnbereich sorgen für viel Tageslicht. Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in Kombination mit einer elektronisch gesteuerten Lüftungstechnik mit Staubfilter und Wärmerückgewinnung schafft eine behagliche Atmosphäre in allen Räumen. Im modernen Bad mit Fenster ist zusätzlich ein Heizkörper zum Trocknen für Badetücher und ein Waschmaschinenanschluß installiert.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Über moderate zukünftige Mieterhöhungen wird bereits bei Abschluß des Vertrages eine Vereinbarung (Staffelmiete) getroffen.

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	45,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



# Exposé - Grundrisse

