

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Nandlstadt

**Großzügige Erdgeschosswohnung (119 m<sup>2</sup>) mit Garten, Garage & Hobbyraum, und Keller.**



Objekt-Nr. OM-472171

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.190 € + NK**

Ludwig-Thoma-Str.25  
85405 Nandlstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	15.09.2026
Zimmer	5,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	119,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	350 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	35 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.570 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese helle und gut geschnittene 119 m<sup>2</sup> große Erdgeschosswohnung vereint Wohnkomfort mit Garten und direkt in Nandlstadt gelegen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten. Ein Highlight ist der zusätzliche Hobbyraum, der Ihnen flexiblen Platz für ein Home-Office, ein eigenes Fitnessstudio oder Gäste bietet. Ein praktischer Waschkeller sowie eine eigene Garage runden die Wohnung ab.

Ausstattung auf einen Blick

Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>

Etage: Erdgeschoss, Terrasse, Garten, Garage

Außenbereich: Große, sonnige Terrasse mit ausziehbarer Markise und großzügige Gartenbenutzung (ideal für Entspannung und Grillabende)

Küche: Moderne Einbauküche mit Markengeräten (u.a. Siemens-Induktions-/Cerankochfeld). Hinweis: Die Küche kann gegen eine VHB vom Vormieter abgelöst werden.

Badezimmer/WC: Hell gefliest mit Fenster für optimales Tageslicht

Nutzfläche: Zusätzlicher Hobbyraum & großer Platz im Waschkeller

Parken: Eigene Garage, Auffahrt direkt am Objekt

Lage & Außenbereich

Die Wohnung besticht durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage. Der Außenbereich ist ein echtes Paradies: Die blickgeschützte Terrasse bietet reichlich Platz für Gartenmöbel und wird durch eine große Markise perfekt beschattet. Der angrenzende, grüne Garten lädt zum Entspannen ein.

Eckdaten & Konditionen

Kaltmiete: 1190€

Nebenkosten: 350€

Miete Garage: 35€

Gesamtmiete: 1575€

Kaution: 3 Nettokaltmieten €3570

Bezugsfrei ab: 15.09.2026

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder Familien, die großzügiges Wohnen schätzen und die Vorzüge eines eigenen Gartens genießen möchten. Haustiere sind nach Absprache erlaubt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns gerne mit einer kurzen Beschreibung zu Ihrer Person (Name, Beruf, Anzahl der einziehenden Personen).

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



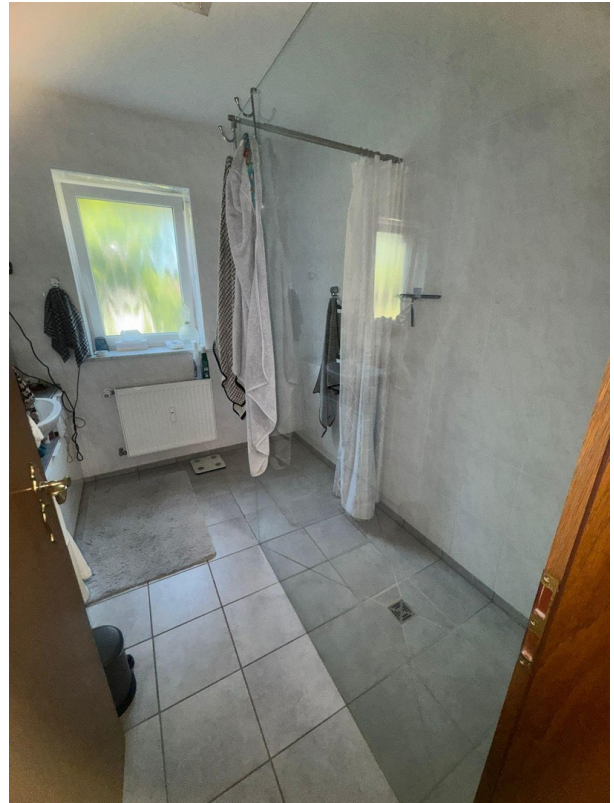
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

