

Erstbezug - gemütliche 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Südbalkon und viel Platz in Lautrach!



87763 Lautrach, Deutschland

## Daten im Überblick

<b>Immobilien-Nr.</b>	2024-ME-1925	<b>Energieausweis</b>	liegt zur Besichtigung vor
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Verfügbar ab</b>	01.09.2024
<b>Objekttyp</b>	Dachgeschoss	<b>Haustiere</b>	Nein
<b>Wohnfläche</b>	ca. 112 m <sup>2</sup>	<b>Dist. Kindergarten (km)</b>	0,50 km
<b>Anzahl Zimmer</b>	4	<b>Dist. Grundschule (km)</b>	2 km
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3	<b>Dist. Realschule (km)</b>	12 km
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1	<b>Dist. Gymnasium (km)</b>	12 km
<b>Anzahl sep. WC</b>	1	<b>Dist. Autobahn (km)</b>	5,50 km
<b>Anzahl Balkone</b>	1	<b>Dist. Zentrum (km)</b>	0,50 km
<b>Anzahl Aussenparkplätze</b>	1	<b>Anzahl Aussenstellplatz</b>	1 - 2
<b>Befuerung</b>	Luft/Wasser Wärmepumpe	<b>Stellplatzanzahl</b>	1
<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung, Wärmepumpe	<b>Kaltmiete</b>	1.060,00 €
<b>Fahrstuhl</b>	Kein Fahrstuhl	<b>Warmmiete</b>	1.280,00 €
<b>Küche</b>	Wohnküche, Keine Einbauküche vorhanden	<b>Kaution</b>	2.120,00 €
<b>Balkon</b>	Ja	<b>Stellplatzmiete</b>	30,00 €

---

<b>Baujahr</b>	2024	<b>Nebenkosten</b>	190,00 €
<b>Zustand</b>	Erstbezug		

---

## Beschreibung der Immobilie

Bitte senden Sie uns eine schriftliche Kontaktanfrage mit Ihren vollständigen Personalien.

Die geräumige 4-Zimmerwohnung befindet sich im 2.Obergeschoss/Dachgeschoss eines 2024 erbauten Mehrparteienhauses.

Die helle Wohnküche bietet ausreichend Platz für eine Kochzeile und einen großen Esstisch.

Ihre Einbauküche dürfen Sie mitbringen bzw. ganz nach Ihrem Geschmack einrichten.

Vorräte und Staubsauger verstauen Sie im kleinen Abstellraum.

Zum gemütlichen Wohnzimmer führt ein direkter Zugang. Der hohe Kniestock ist auch für größere Mieter unproblematisch.

Auf dem 12 m<sup>2</sup> großen Balkon können Sie laue Sommerabende und die schöne Bergsicht genießen.

Die beiden kleineren Räume nach Westen bieten sich als Kinder-, Ar-

beits, Ankleide- oder Gästezimmer an.

Das Elternschlafzimmer wurde nach Nordosten hin plaziert. Ein seperates WC mit Fenster wurde nebenan installiert.

Das großzügig gestaltete Tageslichtbadezimmer ist mit Wanne, begehbare Dusche, Waschbecken, WC, Handtuchrockner und dem Waschmaschinen-Anschluss ausgestattet.

Weiteren Stauraum gibt es im wohnungseigenen Dachboden, der über eine Zugleiter zu erreichen ist.

Auch ein Kellerabteil wurde dieser Einheit zugeordnet.

Für Ihre Fahrzeuge ist ein Aussenstellplatz für zzgl. 30 € reserviert, bei Bedarf könnten Sie einen weiteren Stellplatz dazu mieten (ebenfalls zzgl.30 € Monatsmiete).

## Beschreibung der Ausstattung

- moderne Ziegelbauweise - Ziegel mit Dämmstofffüllung aus Nadel-

holzfasern

- energieeffiziente Heizungsanlage mit Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fussbodenheizung in der gesamten Wohnung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektr. gesteuerten Rollläden
- dezentrale Lüftungsanlage
- hochwertige Laminatbodenbeläge
- Fliesenböden in Bad und WC
- Glasfaseranschluss
- SAT-Anschluss
- wohnungseigener Dachboden
- Kellerabteil

## Lage der Immobilie

Die zu vermietende Immobilie befindet sich im attraktiven Neubaugebiet in der ca. 1.200 Einwohner zählenden Gemeinde Lautrach im schönen Illerwinkel, mittig zwischen Memmingen und Leutkirch.

Im Ort gibt es ein Lebensmittelgeschäft, eine Bäckerei und auch eine Gaststätte. Größere Discounter finden Sie im benachbarten Legau, in Aitrach und Memmingen.

Durch die nur ca. 5 km entfernte Autobahnanschlusßstelle an die A96 sind Sie in einer Viertelstunde in Memmingen und Leutkirch.

Der Bodensee ist nur eine halbe Autostunde entfernt.

Unzählige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung finden Sie in der näheren Umgebung, der idyllischen Allgäuer Voralpenlandschaft.

Ob Sie lieber Radeln und Wandern auf den gut ausgeschilderten Wegen, Golfen, Klettern, Langlaufen im Winter - Sie haben die Qual der Wahl.

Freuen Sie sich auf Ihre neue Heimatgemeinde im Illerwinkel!

## Besonderes zur Immobilie

Die Eigentümer wünschen sich Mieter in Vollbeschäftigung mit Interesse an einem längerfristigen Vertragsverhältnis und ohne Haustierhaltung.

Auch die Vermietung an eine Berufstätigen-WG ist möglich, Familien mit Kindern sind ebenso willkommen.

Senden Sie uns bitte eine Emailanfrage.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur schriftlich erfolgte Anfragen mit vollständigen Angaben bearbeiten können!

Weiters erhalten Sie von uns per Mail eine freiwillige Mieter-Selbstauskunft.

Diese senden Sie uns freundlicherweise von allen Interessenten ausgefüllt zurück.

## Bildergalerie



Zur Wohnung im Dachgeschoss



DG - aussen neu



Südwestansicht



Vom Südbalkon - Dachgeschoss



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Balkonzugang

## Bildergalerie



Wohnküche - Balkonzugang



Wohnküche mit Balkonzugang



Wohnküche



Bad mit Wanne



DG - Bad neu



Bad mit Dusche



## Bildergalerie



Elternschlafzimmer



Kind 1



Kind 2



WC



Wärmedämmziegel mit Nadelholzfasern



Treppenhaus

## Grundriss



Grundriss - Dachgeschosswohnung

## Ihr Ansprechpartner

Frau Martha Epple  
EXCELLENCE Maklerhaus  
Albert-Einstein-Str. 1  
89340 Leipheim

Tel.: 08334. 98 97 699  
Mobil: 01721411181  
Fax: 08221. 20 05 41

E-Mail: [m.epple@excellence-maklerhaus.de](mailto:m.epple@excellence-maklerhaus.de)  
Web: [www.excellence-maklerhaus.de](http://www.excellence-maklerhaus.de)

Da alle Objektangaben vom Eigentümer stammen und wir diese nicht selbst ermitteln übernehmen wir hierfür keine Gewähr und schließen wir daher jegliche Haftung aus. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.