

Wohnen in historischer Brauerei inkl. Galerie mit Traumausblick – Ideal für den 2-Parteienhaushalt



Mindelheimer Str. 3
86879 Wiedergeltingen

Zimmer: 3,50
Wohnfläche ca.: 87,00 m²
Kaltmiete: 820,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.000,00 EUR

Scout-ID: 139606356
Objekt-Nr.: 1251



Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Claudia Reichenbacher
Frau Claudia Reichenbacher
E-Mail: immo@reichenbaecher.eu
Tel: +49 8191 4017597
Web: <http://www.reichenbaecher.eu>

Wohnungstyp:	Maisonette
Etage:	2
Etagenanzahl:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	2014
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Holzpellets
Endenergiebedarf:	80,00 kWh/(m ² *a)
Baujahr laut Energieausweis:	2012
Bezugsfrei ab:	01.05.2023
Haustiere:	Nein
Garage/Stellplatz:	Carport
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Nebenkosten: 180,00 EUR
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Ja
Garage/Stellplatz-Mietpreis: 25,00 EUR
Kautions: 1640

Wohnen in historischer Brauerei inkl. Galerie mit Traumausblick – Ideal für den 2-Parteienhaushalt



Mindelheimer Str. 3
86879 Wiedergeltingen

Zimmer: 3,50
Wohnfläche ca.: 87,00 m²
Kaltmiete: 820,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Die ca. 87 m² große lichtdurchflutete 3,5 Zimmerwohnung befindet sich in einem historischen Gebäude - einer 1881 errichteten Brauerei, die von den Eigentümern vor einigen Jahren liebevoll mit den ursprünglichen charakteristischen Details zu einem 4-Parteien Wohnhaus umgebaut wurde.

Die Wohnung weist zahlreiche Highlights auf – insbesondere hier ihr offener Schnitt bzw. die außergewöhnliche Aufteilung der einzelnen Räume mit einer vielseitig nutzbaren und lichtdurchfluteten Galerie. Auch die in einigen Zimmern sichtbaren original Wand- und Deckenbalken machen die Wohnung zu einem Schmuckstück.

Mittelpunkt der Wohnung stellt die großzügig geschnittene Wohnküche dar, die mit ihrem Blick in die darüber liegende Galerie eine außergewöhnliche Atmosphäre verbreitet.

Von der Wohnküche aus gelangt man auf die über eine Schiebetüre zugängliche ca. 5 m² große und nach Westen ausgerichtete Loggia mit einem phantastischen Blick ins grüne Umland.

Die Wohnung kann sowohl zu Fuß über das Treppenhaus betreten werden als über den direkt in den Eingangsbereich der Wohnung führenden Aufzug.

Das hochwertig ausgestattete Wellnessbad, das mit einer Badewanne unter zwei großen Dachfenstern gelegen, einem Waschbecken, Dusche, Toilette und Handtuchwärmer ausgestattet ist, lässt keine Wünsche offen. Zudem können hier eine Waschmaschine sowie ein Trockner angeschlossen werden.

Gleich neben dem Bad führt eine Echtholz-Treppe in die im Dachgeschoss gelegene ca. 11 m² große Galerie. Diese besticht durch ihre Helligkeit bzw. durch die hier sehr großflächig gesetzten Glas- bzw. Fensterfronten sowie durch ihren Echtholzboden. Der Nutzung dieses phantastischen Raumes sind keine Grenzen gesetzt.

Vom Entrée Richtung Wohnküche sind zwei weitere ebenfalls mit Sichtbalken ausgestattete und individuell nutzbare Zimmer - mit einer außergewöhnlichen Glas- bzw. Fensterfläche - Richtung Osten angeordnet.

Der am Gebäude angrenzende großzügige Garten (Gemeinschaftsgarten) lädt zum Entspannen ein und kann zudem als Grill-Möglichkeit an warmen Tagen genutzt werden.

Ausstattung:

BÖDEN

Wohnräume: hochwertiger Vinyl-Boden mit Echtholzcharakter
Treppe und Galerie: Echtholz-Boden
Bad: anthrazitfarbene Boden- und helle Wandfliesen (teilverfliest)

TÜREN

weiße Innentüren

FENSTER:

Holz-Alu-Fenster: innen Fichte mit Weißlasur, außen Alu anthrazit
Es besteht die Option vom derzeitigen Mieter die für die Dachfenster passenden Velux-Jalousien (Sichtschutz, Verdunkelung, Wärmeschutz) abzulösen.

HEIZUNG

Fußbodenheizung
Zentralheizung
Holzpellets

EINBAUKÜCHE:

Optional können vom derzeitigen Mieter die Küchenmöbel und -geräte abgelöst werden.

DIVERSES:

kleine Abstellkammer in der Wohnung (Eingangsbereich)
zusätzlich ein Kellerabteil
Gegen-Sprechanlage
zahlreiche sichtbare originale Wand- und Deckenbalken (auch im Bad)
Wände sind mit Reinkalk verputzt
Aufzug, der direkt in die Wohnung führt

Auto /Fahrräder etc. können in einem zur Wohnung gehörenden Carport abgestellt werden (Mietpreis 25 EUR / monatlich).

Lage:

Die Wohnung befindet sich auf einem ehemaligen charakteristisch eindrucksvollen Brauereigelände im Ortskern von Wiedergeltingen (Kreis Unterallgäu, www.wiedergeltingen.de) und ist ruhig und idyllisch gelegen. Die Gemeinde Wiedergeltingen ist nicht nur auf ihre gut ausgebaute Kindertagesstätte / Kindergarten (50 m Entfernung – Betreuung 7 bis 16 Uhr) und ihre Grundschule (150 m Entfernung) stolz, sondern ebenso auf ihr aktives Vereinsleben. Alles, was es zum täglichen Leben bedarf kann in dem in der Nachbarschaft befindlichen Dorfladen besorgt werden. Die nächstgelegenen größeren Ortschaften Buchloe (4 km Entfernung) und Türkheim (5 km Entfernung) erreicht man bequem mit dem Bus-Nahverkehr (Haltestelle gegenüber dem ehemaligen Brauereigelände) in wenigen Minuten. Hier können weiterführende Schulen (Mittelschule, Realschule, Gymnasium) – Busfahrplan ist auf die Schulzeiten abgestimmt - besucht, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten genutzt und Arztbesuche wahrgenommen werden. Optimal für Pendler nach München oder Augsburg ist der Bahn-Bus von Wiedergeltingen Richtung Buchloe, von wo aus im Halbstunden-Takt Züge Passagiere in die beiden Ballungsgebiete befördert werden. Wer mit dem Auto unterwegs sein möchte: Zur lediglich 4 km entfernten Autobahnauffahrt A 96 Richtung Landsberg am Lech (20 km Entfernung) bzw. München (80 km Entfernung) sind es nur wenige Fahrminuten.

Sonstiges:

Wohnen in historischer Brauerei inkl. Galerie mit Traumausblick – Ideal für den 2-Parteienhaushalt



Mindelheimer Str. 3

86879 Wiedergeltingen

Zimmer:	3,50
Wohnfläche ca.:	87,00 m ²
Kaltmiete:	820,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.000,00 EUR

Aufgrund des offenen Schnittes eignet sich die Wohnung ideal für einen Zwei-Parteienhaushalt.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und hat Dachschrägen - somit sind nicht sehr viele Stellmöglichkeiten für große Schränke gegeben.

Haustiere sind nicht erwünscht.

Die Kosten für Strom sind NICHT in den Nebenkosten inkludiert.

Es wird ein langfristiger Mietvertrag angestrebt – zwei Jahre gegenseitiger Kündigungsausschluss.

Gerne erwarte ich Ihre Anfrage. Bitte kontaktieren Sie mich per E-Mail unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Adresse sowie Telefonnummer. Somit ist gewährleistet, dass ich jederzeit darauf reagieren kann. Es wäre sehr von Vorteil, wenn Sie mir vorab einige Angaben zu Ihrer Person machen. Nutzen Sie hierzu bitte die Profilanfrage in [immobilienscout24](#)!

Vielen Dank!

Für den Abschluss des Mietvertrages wird eine aktuelle SCHUFA-Auskunft benötigt.

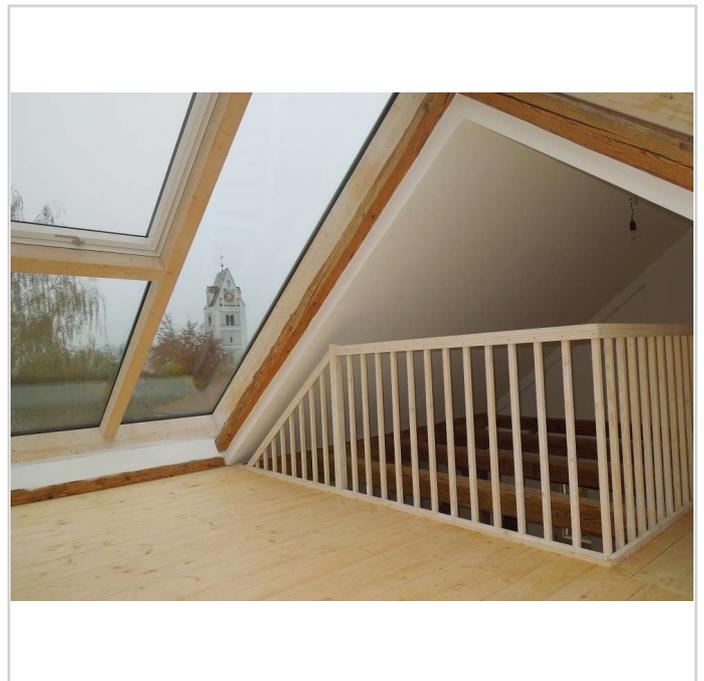
Die Objekt- und Exposéangaben basieren ausschließlich auf Informationen und Angaben, die mir vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann keine Haftung übernommen werden. Dies gilt insbesondere auch für Flächenmaße, Bauzustand, baurechtliche Zulässigkeit bestehender Gebäude und die Verwendbarkeit bzw. Nutzung der Immobilie für Zwecke der Mietinteressenten.

Irrtum, Preisänderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

Eine Weitergabe dieser Informationen an Dritte ist nur unter gleichzeitiger Benennung meinerseits als Maklerin zulässig.



Galerie mit Atmosphäre



Blick ins Umland

Wohnen in historischer Brauerei inkl. Galerie mit Traumausblick – Ideal für den 2-Parteienhaushalt



Mindelheimer Str. 3
86879 Wiedergeltingen

Zimmer: 3,50
Wohnfläche ca.: 87,00 m²
Kaltmiete: 820,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.000,00 EUR



Wohnküche



optional ablösbar



voll ausgestattet



Blick zur Galerie

Wohnen in historischer Brauerei inkl. Galerie mit Traumausblick – Ideal für den 2-Parteienhaushalt



Mindelheimer Str. 3
86879 Wiedergeltingen

Zimmer: 3,50
Wohnfläche ca.: 87,00 m²
Kaltmiete: 820,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.000,00 EUR



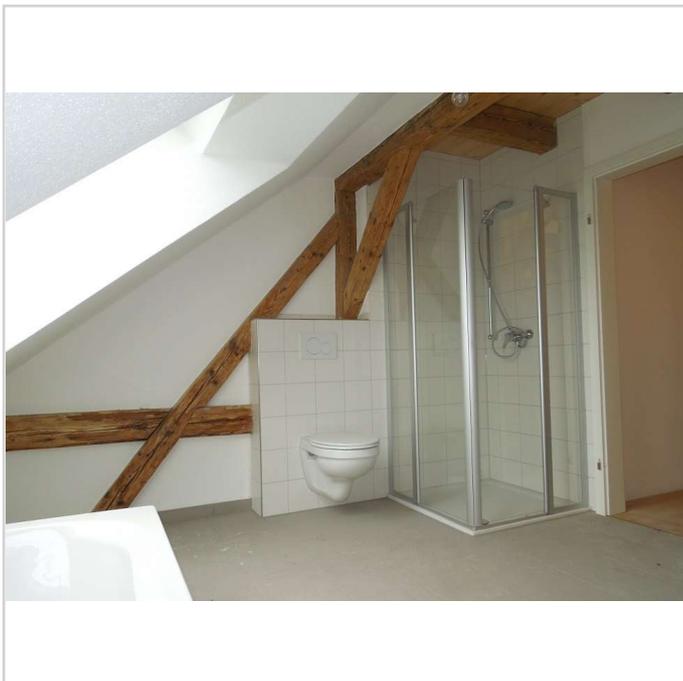
Blick in den Gemeinschaftsgarte



hochwertige Badausstattung



stylisher Handtuchwärmer



Dusche mit Aussicht

Wohnen in historischer Brauerei inkl. Galerie mit Traumausblick – Ideal für den 2-Parteienhaushalt



Mindelheimer Str. 3
86879 Wiedergeltingen

Zimmer: 3,50
Wohnfläche ca.: 87,00 m²
Kaltmiete: 820,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.000,00 EUR



lichtdurchflutete Zimmer



Bild vor Erstbezug!



Wohn-Essbereich



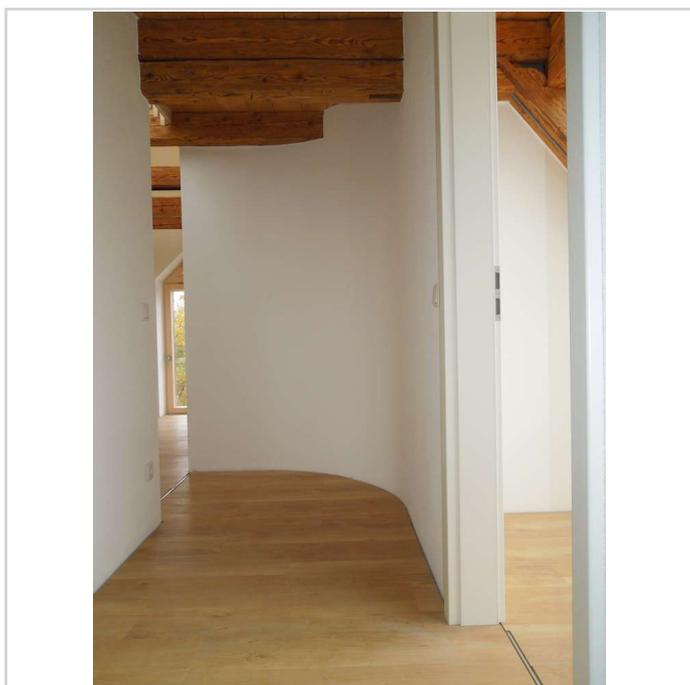
Wohn-Essbereich

Wohnen in historischer Brauerei inkl. Galerie mit Traumausblick – Ideal für den 2-Parteienhaushalt

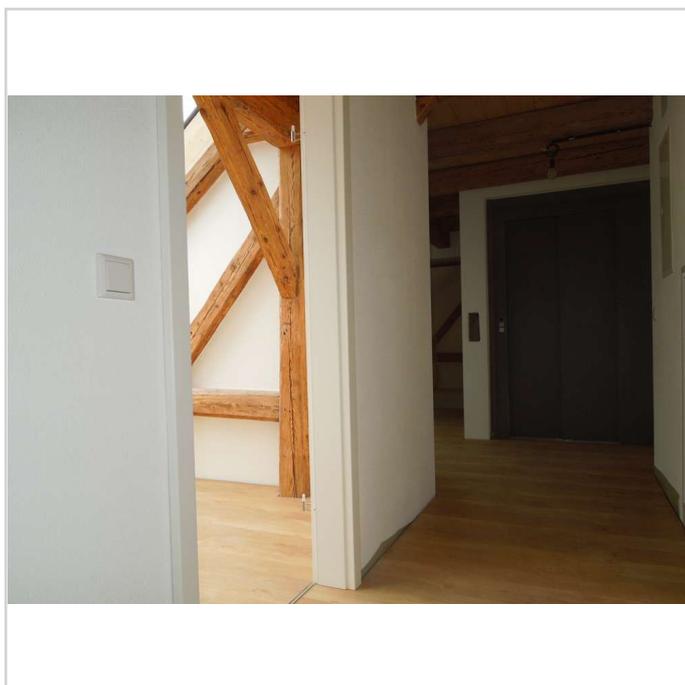


Mindelheimer Str. 3
86879 Wiedergeltingen

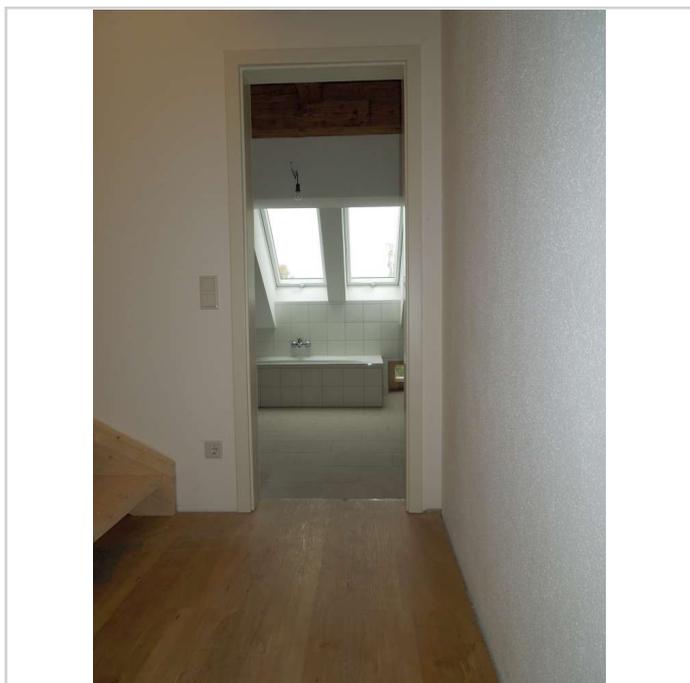
Zimmer: 3,50
Wohnfläche ca.: 87,00 m²
Kaltmiete: 820,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.000,00 EUR



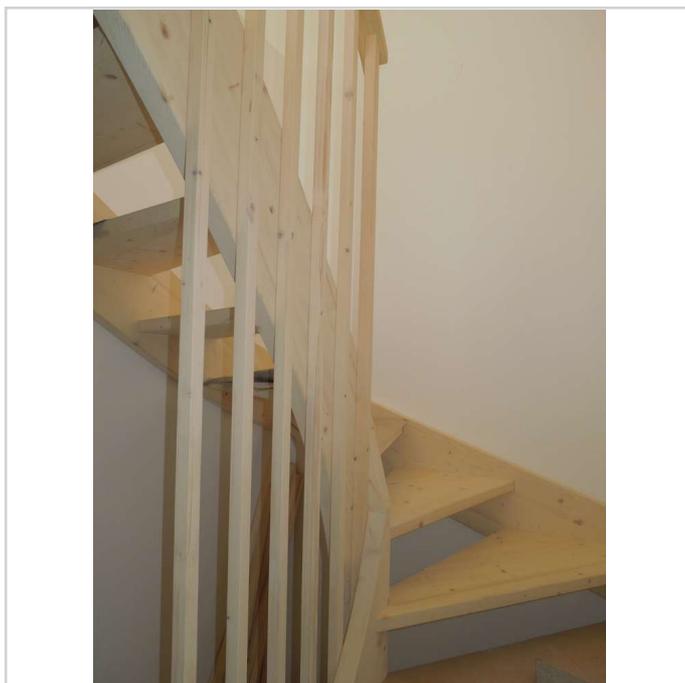
raffinierter Flur-Schnitt



Wohnung mit Aufzug



Blick ins Badezimmer



Aufgang zur Galerie

Wohnen in historischer Brauerei inkl. Galerie mit Traumausblick – Ideal für den 2-Parteienhaushalt



Mindelheimer Str. 3
86879 Wiedergeltingen

Zimmer: 3,50
Wohnfläche ca.: 87,00 m²
Kaltmiete: 820,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.000,00 EUR



stylishes Treppenhaus



Eingangsbereich des Hauses



gepflegter Hauseingang



stilvolle Architektur

Wohnen in historischer Brauerei inkl. Galerie mit Traumausblick – Ideal für den 2-Parteienhaushalt



Mindelheimer Str. 3
86879 Wiedergeltingen

Zimmer: 3,50
Wohnfläche ca.: 87,00 m²
Kaltmiete: 820,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.000,00 EUR



Grundriss untere Ebene

Wohnen in historischer Brauerei inkl. Galerie mit Traumausblick – Ideal für den 2-Parteienhaushalt



Mindelheimer Str. 3
86879 Wiedergeltingen

Zimmer: 3,50
Wohnfläche ca.: 87,00 m²
Kaltmiete: 820,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.000,00 EUR



Grundriss Galerie

Wohnen in historischer Brauerei inkl. Galerie mit Traumausblick – Ideal für den 2-Parteienhaushalt



Mindelheimer Str. 3
86879 Wiedergeltingen

Zimmer: 3,50
Wohnfläche ca.: 87,00 m²
Kaltmiete: 820,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.000,00 EUR

