

Sonne im Garten: Bungalow an leichtem Südhang



Eichenstraße 10
 86356 Neusäß

Objektbeschreibung

Zur Vermietung kommt ein Bungalow mit sonnigem Garten. Das angebotene Haus befindet sich in der Gemeinde Neusäß im Ortsteil Hammel in einer ruhigen Anlieger Straße. Auf der Rückseite befindet sich ein großes Feld mit Wald im Hintergrund. Über einige Treppen hinauf durch den Garten, gelangen Sie an die Hauseingangstüre, neben der sich ein Sitzplatz mit Pergola befindet, der sich also auch bei Regen sehr gut nutzen lässt. Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich eine modern ausgestattete Küche, ein großer offener Wohn-Essbereich mit einem Kamin, eine Loggia, die sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus betreten werden können, ein Elternschlafzimmer mit Ankleidezimmer und großes Master-Bad sowie eine Gäste-Toilette.

Kennung
 Objektart
 Baujahr
 Lageart
 Miete
 Warmmiete
 Miete pro
 Mietpreis pro m²
 Nebenkosten
 Kautions
 Grundstücksfläche
 Wohnfläche
 Nutzfläche
 Balkon/Terrasse
 Gäste-WC
 Etagezahl
 Einbauküche
 Stellplatzanzahl

7520375
 Doppelhaushälfte
 1971
 Wohnlage
 2.150,00 €
 2.250,00 €
 Monat
 10,35 €
 100,00 €
 6.450,00 €
 413 m²
 ca. 207,8 m²
 ca. 83 m²
 Ja
 Ja
 3
 Ja
 1

Im Dachgeschoss, welches über eine Wendeltreppe zu betreten ist, befindet sich ein riesiger Raum, der sich sehr gut als Büro eignet. Durch vier Dachliegefenster ist dieser Raum sehr hell und Licht durchflutet. Auch gibt es hier einen eigenen Kamin. Dahinter liegend gibt es ein weiteres Zimmer und sogar ein zusätzliches WC. Dies könnte als Gästezimmer genutzt werden.

Im Untergeschoß befinden sich zwei fast gleich große Zimmer, die sich perfekt als Kinderzimmer anbieten und ein eigenes Bad, das mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und einem Fenster ausgestattet ist. Da der Bungalow in den Hang gebaut ist, haben beide Zimmer große Fensterflächen und jeweils einem eigenen Austritt auf die Terrasse hinaus in den Garten. Das Untergeschoß kann sowohl für Ihre Kinder als auch als Büro oder Praxis sehr gut genutzt werden. Natürlich kann auch ein Au-Pair Mädchen hier wohnen.

Des Weiteren befinden sich im Untergeschoß der Heizungsraum, der Technikraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner und ein Vorratskeller / Werkraum.

Das gesamte Haus ist modernisiert worden. Das Dach ist ebenso wie die Außenwände gedämmt worden. Die Fenster sind alle 3-fach verglast. Alle Fenster haben Jalousien. Auf der Südseite sind sogar Jalousien mit Zeitschaltuhr angebracht worden. Die Böden sind mit Eichenparkett oder Marmor ausgestattet. Die Wendeltreppe ist durchgehend aus Stein. Bäder und Küche sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die große Südloggia ist eigentlich ein Wintergarten mit drei großen Glasschiebetüren. Ab spätestens Mai kann im Haus die Warmwasseraufbereitung durch eine Solaranlage erfolgen. Die Ölheizung war bisher von Mai bis Oktober daher nicht im Einsatz und der Ölverbrauch lag durchschnittlich bei 1.500 Litern pro Jahr, da zusätzlich mit den beiden Kaminen geheizt wurde. Das Haus verfügt zudem über einen netten Garten inklusive zwei Terrassen, eine Einzelgarage mit

Garagenanzahl	1
Anzahl Zimmer	6
Qualität Zustand	gut
Zustand	Gepflegt
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Bodenbelag	Fliesen
Bodenbelag	Parkett
Bodenbelag	Stein
Keller	Ja
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausweis gültig bis	07.04.2021
Energieausweis liegt vor	Vorhanden
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung/Energieträger	Holz
Befuerung/Energieträger	Öl
Dachform	Satteldach
Dachausbau	ja
Energieausweisdatum	08.04.2021
Energieeffizienzklasse	C
Haustiere	nach Vereinbarung
Energiekennwert	90,1 kWh/(m ² *a)
Provision	Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter
Provisionshinweis	Provisionsfrei

Rosenberg Immobilien
Andrea Frohs
Astrid Pilling
Tel.: +49(89) 579 572 70
Mobil: +49(171) 543 56 67
E-Mail: pilling@rosenbergimmobilien.de
Internet: www.rosenbergimmobilien.de



Außenstellplatz. Die beiden Terrassen auf der Ost- und Südseite sind beide überdacht.

Das Haus liegt im Ortsteil Hammel in einer ganz ruhigen Straße. In der Nachbarschaft wohnen vor allem Familien mit Kindern. Der Ortsteil verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und ist für Familien bestens geeignet. Der Naturpark Westliche Wälder grenzt an. Ein Wasserspielplatz ist in etwa zehn Minuten zu Fuß zu erreichen. Vor Ort gibt es einen Waldorf Kindergarten mit Kinderkrippe. Fahrradwege, Jogging- und Nordic-Walking Wege bieten ein großes Freizeit- und Sportangebot. Das Augsburger Klinikum ist mit dem PKW in etwa fünf Minuten und mit dem Fahrrad in etwa fünfzehn Minuten zu erreichen. Zur Autobahn A8, München-Stuttgart gelangen Sie in etwa acht Minuten. Der Flughafen München ist etwa eine Stunde mit dem PKW entfernt.

Die Kosten für Öl, Strom, WLAN und Telefon sind vom Mieter zu tragen. Da hier der Verbrauch und die Kosten individuell sind, lassen sich diese nicht genau beziffern, kommen aber additiv zur Miete hinzu.

Das Haus ist ab sofort zu beziehen. Besichtigungen sind nach persönlicher Terminabsprache möglich.

Rosenberg Immobilien
Andrea Frohs
Astrid Pilling
Tel.: +49(89) 579 572 70
Mobil: +49(171) 543 56 67
E-Mail: pilling@rosenbergimmobilien.de
Internet: www.rosenbergimmobilien.de

ROSENBERG
Immobilien



Wohn-Eßbereich EG



Küche

Rosenberg Immobilien
Andrea Frohs
Astrid Pilling
Tel.: +49(89) 579 572 70
Mobil: +49(171) 543 56 67
E-Mail: pilling@rosenbergimmobilien.de
Internet: www.rosenbergimmobilien.de

ROSENBERG
Immobilien



Elternschlafzimmer EG



Ankleidezimmer EG

Ausstattung

Für dieses Haus spricht:

- es befindet sich in landschaftlich herrlicher, ruhiger Südhanglage, ruhige Anliegerstraße und Feldrandlage
- es ist grundsolide gebaut
- guter Grundriss mit optimalen Wohnflächen
- ansprechende architektonische Gestaltung
- gute Anbindung an die Autobahn München-Stuttgart, A8
- nah zum Uni-Klinikzentrum Augsburg (etwa 5 Minuten mit dem PKW, 15 Minuten mit dem Fahrrad)
- Neusäß und der Ortsteil Hammel verfügen über eine sehr gute Infrastruktur, Schulen und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs
- für Familien bestens geeignet

Lage

Die von uns angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in der Stadt Neusäß, im Ortsteil Hammeln, einem begehrten und attraktiven Vorort im Westen von Augsburg. Die Stadt Neusäß mit ihren Stadtteilen Ottmarshausen, Schlipshausen, Steppach, Westheim, Täferlingen, Hammel und Hainhofen liegt am Nordwestrand von Augsburg an der Schmutter und grenzt an den Naturpark Augsburg-Westliche Wälder. Neusäß liegt direkt auf der Verkehrsachse zwischen den Metropolen München und Stuttgart. Der direkte Autobahnanschluss an die Autobahn München-Stuttgart, die A 8 und die gut ausgebaute Verbindung zur B 2/B 17 garantieren eine optimale Straßenverkehrsanbindung in alle vier Himmelsrichtungen und an das europäische Fernstraßennetz. Auch für München Pendler ist dieser Wohnort attraktiv.

Ebenfalls verläuft die Magistrale für Europa, die Bahnverbindung zwischen Paris und Budapest, unmittelbar durch Neusäß. Die Stadt Neusäß ist an die Autobahn München Stuttgart, A8, Ausfahrt Neusäß, B17, und die Eisenbahnstrecke Ulm-Augsburg angebunden. Neusäß besitzt gleich zwei Bahnhöfe, nämlich einen in Westheim und einen in Alt-Neusäß. An beiden halten Regionalzüge der Linie R6 des AVV sowie der Teil des Fugger-Express, der zwischen Ulm und München verkehrt. Außerdem ist der Flughafen München in knapp einer Stunde zu erreichen. Fußläufig, etwa fünf Minuten vom Haus entfernt, verkehren zwei Buslinien, die Sie direkt ins Augsburger Zentrum bringen. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Discounter, Post, Ärzte usw. erreichen Sie in weniger als fünf Fahrminuten mit dem Auto. Einen Waldorff-Kindergarten sowie eine Kinderkrippe gibt es in Hammel.

In etwa 5 km erreichen Sie das Universitätsklinikum, welches zu den größten Arbeitgebern der Region gehört. Dieses erreichen sie in etwa fünf Minuten mit dem Auto. Zur Autobahn A8 nach München oder Stuttgart, gelangen Sie mit dem Auto in circa acht Minuten.

Neusäß verfügt über ein ausgezeichnetes Bildungsangebot. Dazu trägt die Vielzahl von Schulen bei, die von der Grundschule über Mittel- und Realschule bis hin zum Gymnasium reicht. Außerdem gibt es hier das Staatliche Berufliche Schulzentrum Neusäß. Fachhochschule und Universität befinden sich in der benachbarten Stadt Augsburg.

Rosenberg Immobilien
Andrea Frohs
Astrid Pilling
Tel.: +49(89) 579 572 70
Mobil: +49(171) 543 56 67
E-Mail: pilling@rosenbergimmobilien.de
Internet: www.rosenbergimmobilien.de

ROSENBERG
Immobilien



EG: Bad mit Fenster



EG: Bad mit Wanne & Dusche

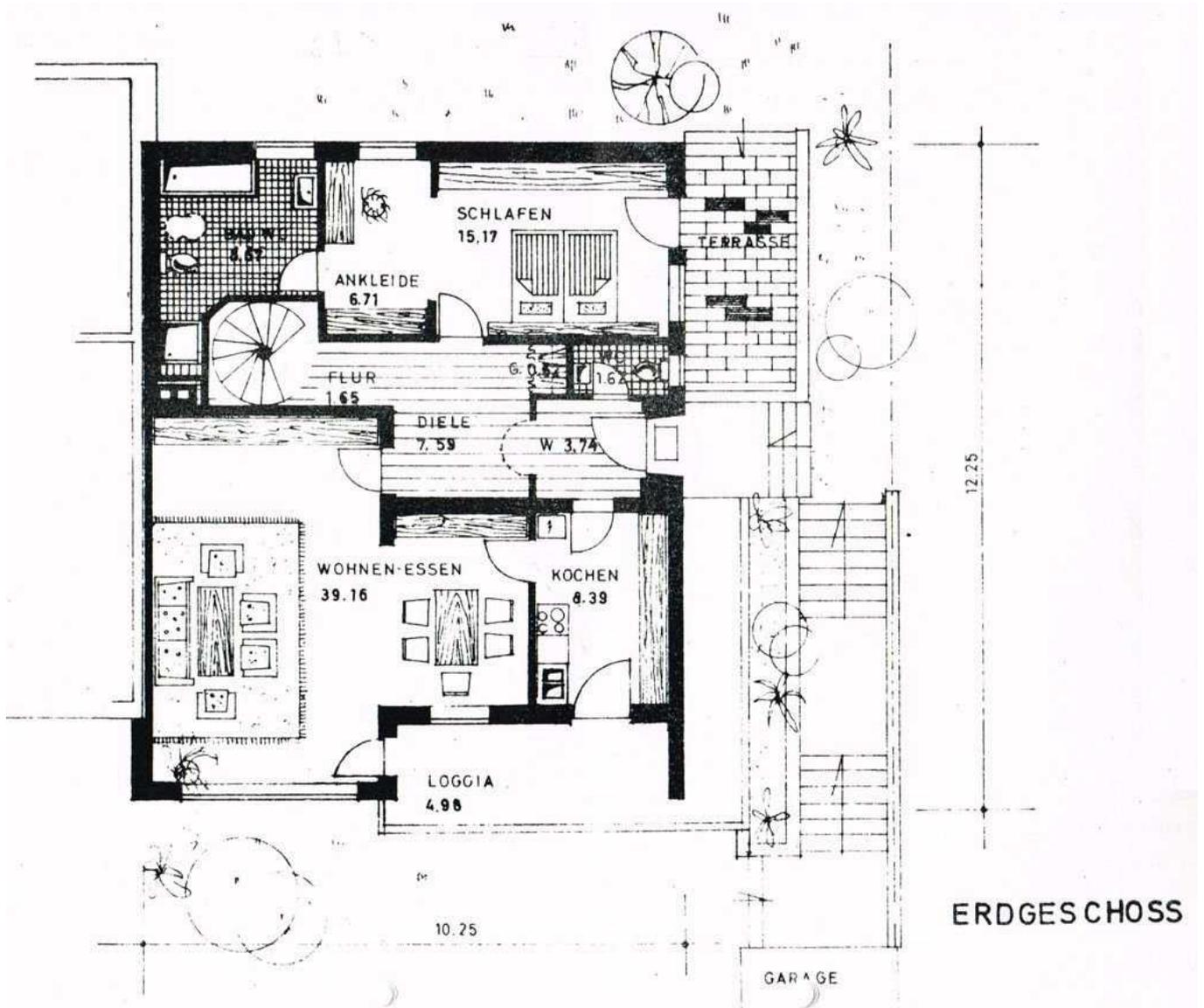


Überdachte Loggia

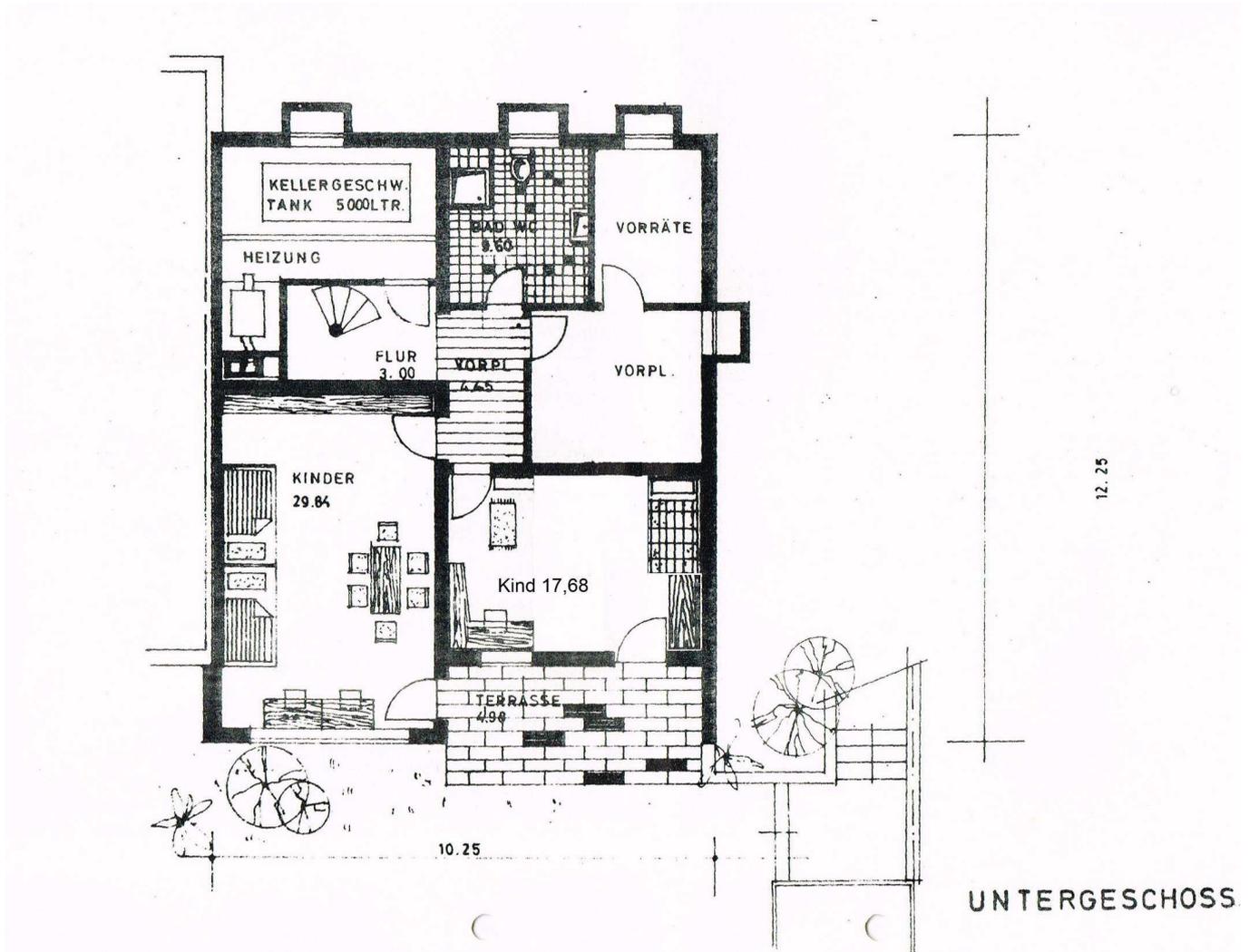


UG: Kinderzimmer1

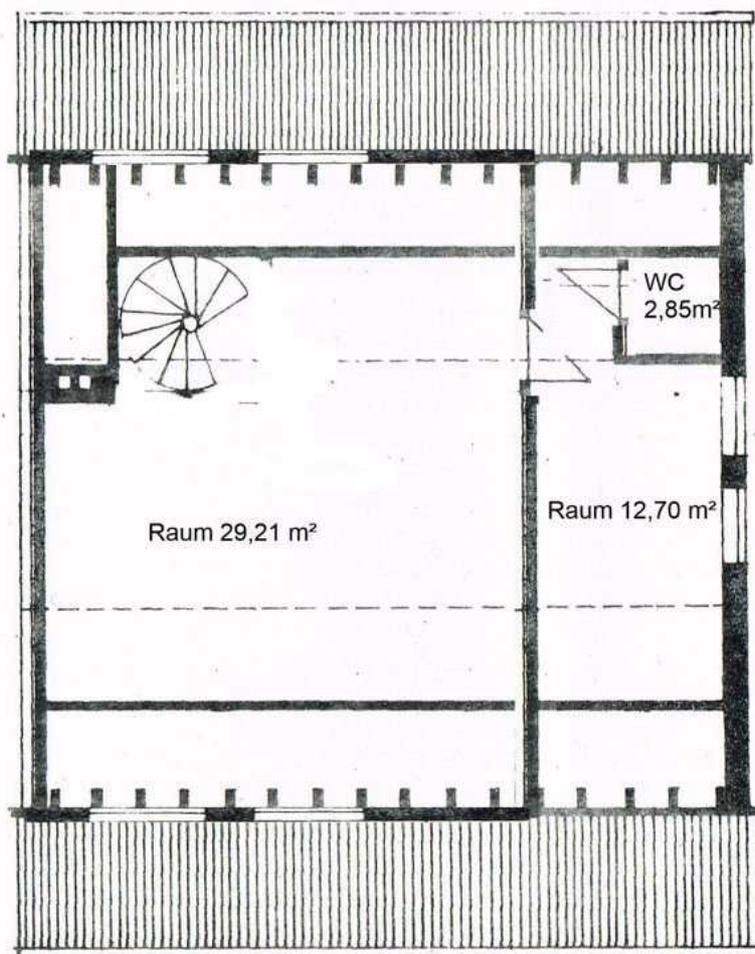
Grundriss
Grundriss EG



Grundriss
Grundriss UG



Grundriss
Grundriss DG



DACHGESCHOSS