



Immobilienexposé

**Katip | Neubau-Doppelhaushälfte zur Miete in
Oberndorf am Lech**

Objekt-Nr.:
KATIP-2024-704




Haus zur Miete

Katip | Neubau-Doppelhaushälfte zur Miete in Oberndorf am Lech


Miete zzgl. NK
2.100 €

 150 m²
Wohnfläche (ca.)

 5
Zimmer

 254 m²
Grundstück (ca.)

 2022
Baujahr

 4
Schlafzimmer

Preise & Kosten

Preise	Miete zzgl. NK	2.100 €
	Nebenkosten	300 €

Die Immobilie

Objekt-Nr	KATIP-2024-704	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Garagenanzahl	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	150 m ²
	Zimmer	5
	Grundstück (ca.)	254 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	4
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Balkone	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Modernisierungen	2024

Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	2022
	Zustand	Erstbezug
Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Boden	Fliesen
	Gartennutzung	✓
	Gäste-WC	✓

Beschreibung

Hier bieten wir Ihnen schöne Neubau-Doppelhaushälfte zur Miete in Oberndorf am Lech an.

Durch die solide Gestaltung und der gehobenen Ausstattung bietet Ihr neues Zuhause Ihnen einen höchst qualitativen Wohnraum mit viel Platz für die ganze Familie.

Hier wird Wert auf Kundenzufriedenheit und Qualität gelegt.

Die Immobilie wird nach den neuesten technischen und nach den gültigen Vorgaben ausgestattet.

Moderne Optik vereint sich mit einer durchdachten Raumaufteilung.

Ein großzügiger heller Wohn- und Essbereich mit angrenzender offener Küche, großen bodentiefen Fenster für maximalen Lichteinfall und Blick auf die ca. 15 m² (davon 1/3 in der

Wohnfläche berechnet, somit ca. 5 m²) große Terrasse verleiht der Doppelhaushälfte eine besondere Note und lässt keine Wünsche offen.

Die Raumaufteilung mit 5 Zimmern, inkl. Wohnküche, sowie einer Terrasse, rundet die Immobilie perfekt ab.

Eine massive Einzelgarage und ein Außenstellplatz sind ebenso vorhanden.

Für Sie zur Übersicht:

Erdgeschoss:

- Wohnküche
- Flur- und Garderobenbereich
- Gäste-WC
- Technikraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss

1. Obergeschoss:

- Schlafzimmer
- Ankleideraum
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Badezimmer

Dachgeschoss:

- Kinderzimmer 3 / Arbeitszimmer
- zweites Badezimmer möglich

Kontaktieren Sie uns gleich und fordern Sie unverbindlich das Exposé von Ihrem neuen

Zuhause an.

Wir freuen uns auf Sie.

Ausstattung

- Neubau-Fertighaus
- 5 Zimmer
- sehr gute Raumaufteilung
- Vinyl- und Fliesenboden
- Zentrale Wärmelufthpumppe
- Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen mit Einzelraumsteuerung
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung und Schallschutz
- integrierte Insektenschutzgitter an den Fenstern
- alle Fenster und Fenstertüren erhalten elektrische Rollläden
- Ausstattung im Sanitärbereich von Markenherstellern (Villeroy Boch oder gleichwertig)
- Komplettausstattung - Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation
- Internet-Glasfaserleitung
- die Fernsehantenne läuft über Satellit
- aufgesattelte Holzterrappe (kernbuche) im Flur - ausgezeichnet mit dem "Bayerischen Staatspreis" für Innovation und Technik, mit erhöhtem Schallschutz nach DIN 4109

Außenanlagen:

- Zufahrt mit Betonpflaster (in grau), sowie Herstellung Terrassenflächen mit Betonwerksteinen in Splittbett
- Sichtschutz/Trennwand zwischen den Terrassen
- sämtliche Malerarbeiten
- Einzelgarage und Außenstellplatz

- Solar/Photovoltaik auf dem Dach ist möglich
- ein zusätzliches Gerätehaus ist möglich

Lage

Die Gemeinde Oberndorf am Lech liegt traumhaft gelegen nahe des Lechs umgeben von zahlreichen Wäldern ca. 15 Autominuten von der Innenstadt Donauwörth entfernt und bietet Ihnen ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld für Sie und Ihre Familie.

In der nahen Umgebung befinden sich mehrere kleinere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie z.B. kleine Hof- und Bio-Läden mit vielen lokalen Produkten, eine Bäckerei sowie eine Tankstelle und ein Geldautomat der Sparkasse Donauwörth im Zentrum der Gemeinde.

Neben mehreren kleinen Kindergärten und einem Spielplatz, befindet sich auch eine Grundschule in Oberndorf, sodass Ihre Kinder bestmöglich betreut sind. Die Gemeinde bietet außerdem in den Ferienmonaten abwechslungsreiche Ferienprogramme und eine Mittagsbetreuung außerhalb der Ferien für Ihre Kleinen an.

Die Freizeitangebote in Oberndorf sind sowohl im Sommer als auch im Winter vielfältig und lassen keine Wünsche offen. Neben mehreren Badeseen, kleineren Bächen und einer Kneipp-Anlage, die im Sommer eine Abkühlung bieten, befinden sich zahlreiche Sportanlagen mit Tennis- und Fußballplätze, schöne Radwege und ein Golfclub in der benachbarten Ortschaft Eggelstetten, die für die nötige sportliche Abwechslung sorgen.

Im Winter gibt es zahlreiche Möglichkeiten für Schlittenfahrten am Oberndorfer Schlittenberg oder Schlittschuhfahren auf den nahegelegenen Weihern.

Im 10 Minuten entfernten Mertingen sind des Weiteren mehrere Ärzte verschiedenster Fachrichtungen niedergelassen, sodass Sie medizinisch bestens versorgt sind.

Oberndorf am Lech mit den Ortsteilen Oberndorf mit der Holzmühle und der Moorsiedlung und Eggelstetten mit Flein im Landkreis Donau-Ries liegt verkehrsmäßig sehr günstig nahe an der vierspurigen B 2 von Donauwörth nach Augsburg (Zubringer zur A 8 Stuttgart-München) und an der B 16 von Donauwörth nach Ingolstadt (Zubringer zur A 9 München-Nürnberg).

Donauwörth ist über diese Verbindungen mit dem Auto in circa 15 Minuten und die Augsburger Innenstadt in circa 30 Minuten zu erreichen. Durch den nahe gelegenen Bahnhof Mertingen bestehen sehr gute Anbindungen in alle Richtungen durch die ICE-Bahnstrecke München-Augsburg-Nürnberg.

Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich

Katip | Platz für die ganze Familie - Neubau-Doppelhaushälfte in Oberndorf am Lech

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adresdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer

Daten bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

Energiebedarfsausweis



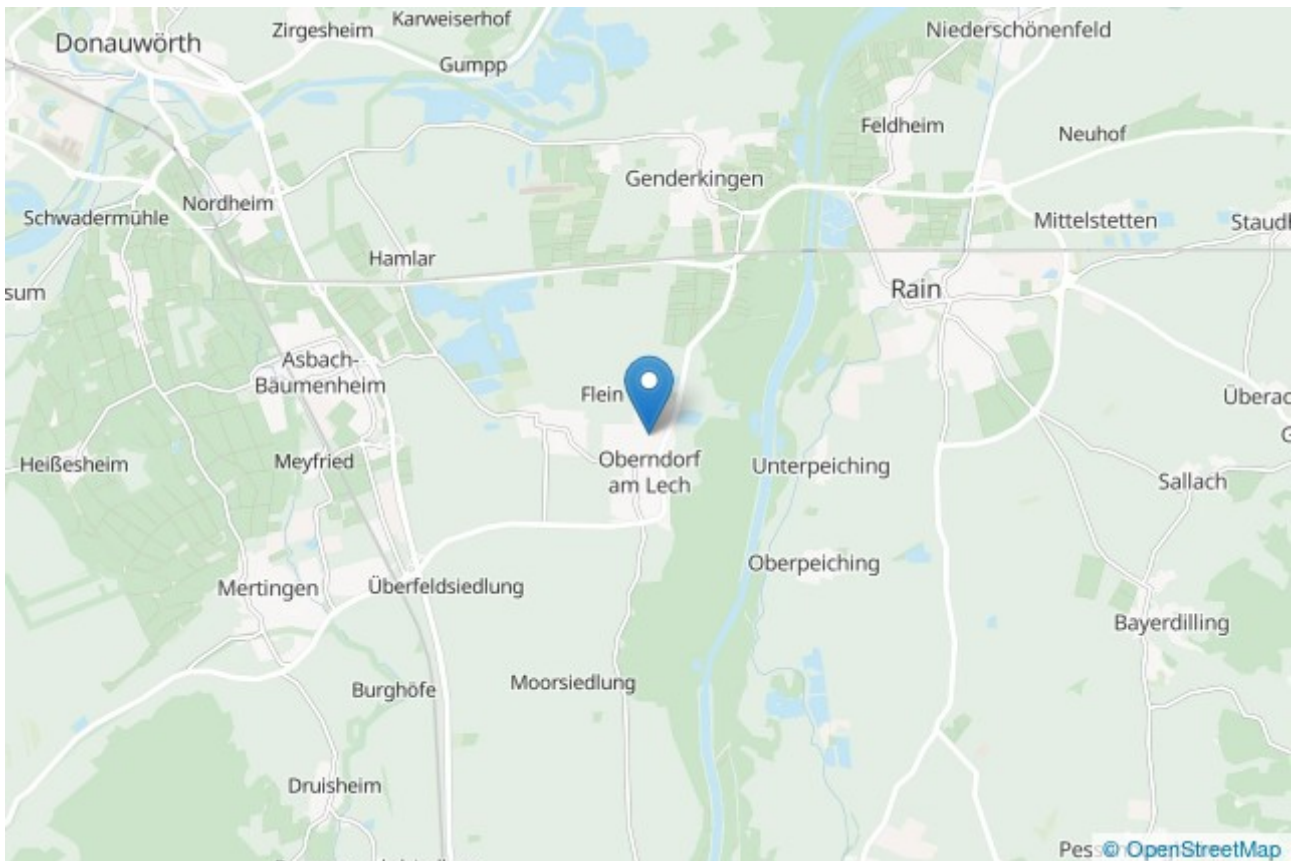
Endenergiebedarf	20,60 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	Elektro
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	A_PLUS
Gültig bis	30.11.2031

Ihr Ansprechpartner

Name	A. Katip
Telefon	0821 / 408 904 11
Ort	86150 Augsburg
E-Mail	anfrage@katip-immobilien.de
Homepage	https://www.katip-immobilien.de

Lage und Umgebung

86698 Oberndorf





Ansicht



Neubau-Doppelhaushälfte



Außenansicht mit Grundstück



Terrassenansicht (ca. 15m²)



Wohnküche



Wohnküche



Küchenbereich



Essbereich



Wohn- und Essbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohn- und Essbereich-Beispiel



Wohnküche-Beispiel



Treppenansicht



EG-Flurbereich



Flurbeispiel



EG-WC-Ansicht



EG-Garderobenbereich



1. OG-Treppenansicht



1. OG-Ankleide mit Schlafzimmer