



Immobilienexposé  
**Katip | Großzügige Wohnung mit Büroanbau in  
grüner Lage \*ab sofort**

Objekt-Nr.:  
KATIP-2024-810



## Wohnung zur Miete

Katip | Großzügige Wohnung mit Büroanbau in grüner Lage \*ab sofort

**Kaltmiete**  
1.680 €

 **186,56 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **5**  
Zimmer

 **1985**  
Baujahr

 **2**  
Schlafzimmer

 **2**  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaltmiete	1.680 €
	Nebenkosten	560 €
	Heizkosten	keine Angabe
	Warmmiete	2.240 € zzgl. Heizkosten

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	KATIP-2024-810	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplätze	2
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	186,56 m <sup>2</sup>
	Zimmer	5
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Balkone	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	sofort
	Modernisierungen	2024

	WG-geeignet	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Standard
	Baujahr	1985
	Zustand	teil/vollrenoviert
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Küche	Einbauküche
	Boden	Fliesen, Teppich
	Gartennutzung	✓
	Wintergarten	✓
	Abstellraum	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung
	Als Ferienimmobilie geeignet	✓

## Beschreibung

Zur Miete steht eine schöne 5-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Haus in der Gemeinde Ried.

Die Wohnung ist ca. 187 m<sup>2</sup> groß und befindet sich im Erdgeschoss.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig und bietet Ihnen die ideale Möglichkeit, ein neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Zudem besteht die Option, ansprechende und praktische Büroräume zu integrieren, wodurch die Wohnung hervorragend für eine Mischnutzung geeignet ist.

Die Immobilie (Baujahr 1985) ist in einem gepflegten und renovierten Zustand. Der Wintergarten wurde im Jahr 2010 angebaut und überzeugt durch seinen gepflegten Zustand.

Die Wohnung verfügt über helle Räume und dank eines guten Grundrisses über eine optimale Raumaufteilung.

Das Herzstück der Wohnung ist der gemütliche und einladende Wohnbereich mit einer integrierten, mit E-Geräten ausgestatteten Küche, die viel Platz für Entspannung und Geselligkeit bietet.

Von hier aus haben Sie auch direkten Zugang zum Wintergarten, über den Sie Ihre Terrasse erreichen. Hier können Sie den Sommer genießen und sich nach dem Arbeitsalltag entspannen.

Die Küche ist im Mietpreis inkludiert.

Ebenso verfügt die Immobilie über zwei gut geschnittene Schlafzimmer und zwei weitere Zimmer, die sich perfekt als Arbeits- und Besprechungszimmer eignen.

Das Badezimmer ist mit einer Duschwanne, einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet.

Anliegend befindet sich das WC und ein weiteres Waschbecken separat.

Alle Räume sind jeweils mit 2-fach verglasten, frisch eingelassenen Holzfenstern und Rollläden mit Gurtfunktion ausgestattet.

Ein abschließbarer, geräumiger Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und zwei Waschmaschinenanschlüsse.

Abgerundet wird das Angebot durch den lichtdurchfluteten Wintergarten, der mit großzügigen ca. 53 m<sup>2</sup> eine besondere Möglichkeit der Büronutzung bietet.

Mit der von innen zugänglichen Doppelgarage (ca. 35 m<sup>2</sup>) bieten sich Ihnen großzügige Stellplätze sowie Möglichkeiten für eine Werkstatt oder Stau- und Lagerraum.

Das komplette Haus und die Wohnung wird mit einer Heizöl-Zentralheizung (Baujahr 1995 und 2010) beheizt.

Ein aktueller Energieausweis liegt vor.

Zögern Sie nicht, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

Wir freuen uns Sie schon bald persönlich kennen zu lernen.

## Ausstattung

- top gepflegter Zustand
- Wohn- und Essbereich
- 2 Schlafzimmer

- 2 Kinder- oder Arbeitszimmer
- 1 Badezimmer mit Duschwanne, Badewanne und Waschbecken
- separates WC
- Mit E-Geräten ausgestattete Küche (im Mietpreis enthalten)
- großer Wintergarten
- Terrasse und Gartenbereich
- Vinylboden im Wohnbereich
- Teppichboden im Wintergarten
- Fliesen im Nassbereich
- Heizöl-Zentralheizung
- 2-fach verglaste, frisch eingelassene Fenster
- Rollläden mit Gurt
- Keller mit 2 Waschmaschinenanschlüssen
- Doppelgarage

## Lage

Ried – eine aufstrebende Gemeinde im Wittelsbacher Land in der südöstlichen Ecke des Landkreises Aichach-Friedberg in der Nachbarschaft zu den angrenzenden oberbayerischen Landkreisen Dachau und Fürstenfeldbruck.

Die Gemeinde Ried grenzt an den Verdichtungsraum München und Augsburg an und liegt im ländlichen Raum zwischen der Landeshauptstadt München und Augsburg.

Das Gemeindegebiet liegt in flachwelliger Hügellandschaft, die durch kleine Bachtäler gegliedert ist.

Im westlichen Gemeindebereich wird die Landschaft fast ausschließlich durch

landwirtschaftliche Nutzflächen, vorwiegend Äcker, geprägt.

Im Osten bestimmen einzelne Waldstücke sowie das große zusammenhängende Gebiet des Högelwaldes das Landschaftsbild mit.

## Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adressdaten, 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

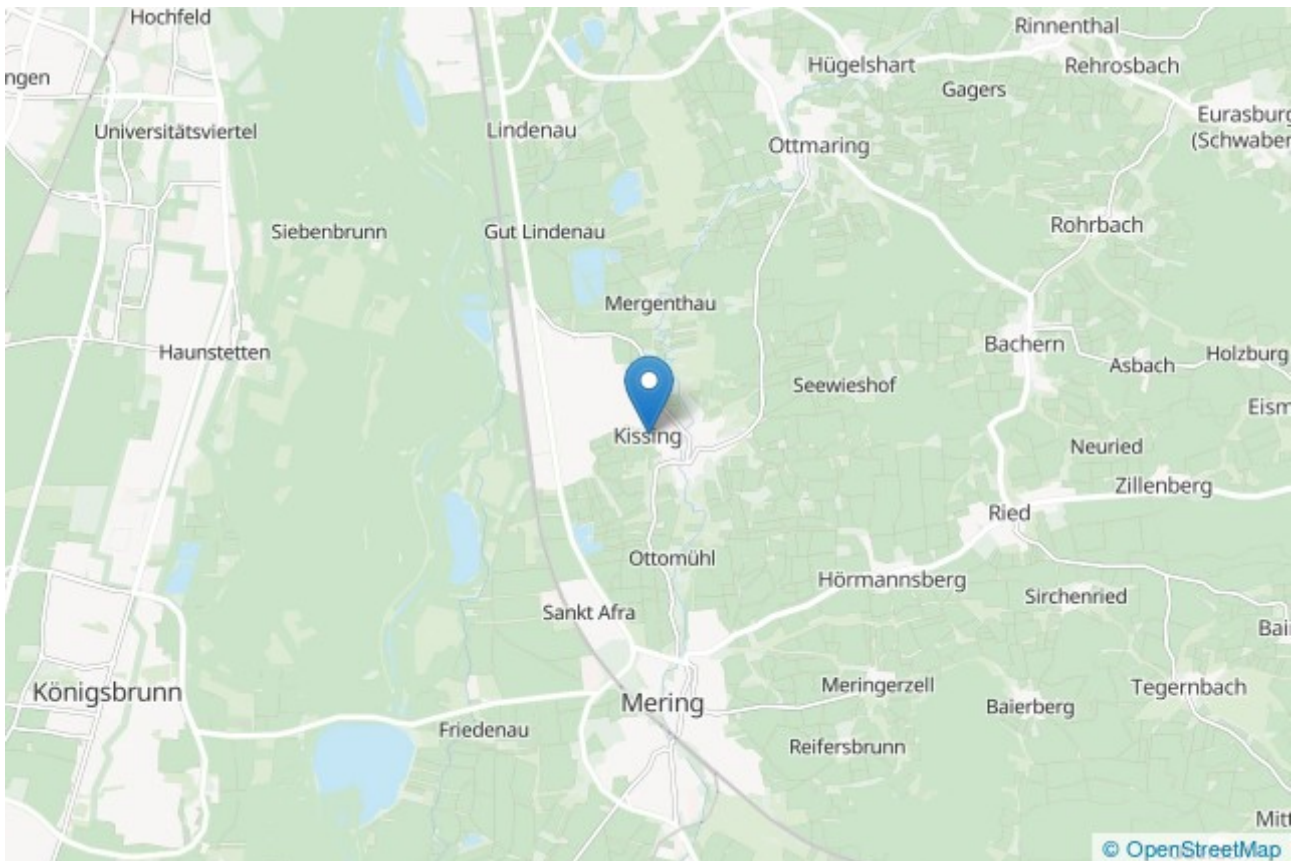
<b>Befeuerungsart</b>	Öl
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Öl
<b>Energieeffizienzklasse</b>	D
<b>Gültig bis</b>	16.01.2028

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	A. Katip
<b>Telefon</b>	0821 / 408 904 11
<b>Ort</b>	86150 Augsburg
<b>E-Mail</b>	<a href="mailto:anfrage@katip-immobilien.de">anfrage@katip-immobilien.de</a>
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.katip-immobilien.de">https://www.katip-immobilien.de</a>

## Lage und Umgebung

86438 Kissing - Landkreis Aichach-Friedberg





Außenansicht



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Besprechungsraum



Besprechungsraum



Küche



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Wintergarten



Wintergarten



Badezimmer





Badezimmer



WC



Registratur



Hauseingang