



Immobilien-Exposé

**Katip |  
Energieeffiziente  
Doppelhaushälfte mit  
Photovoltaik-Anlage**

Objekt-Nr.: KATIP-2024-872

# Haus zur Miete

 86707 Westendorf



## Details

**Gartennutzung**

**Abstellraum**

**Haustiere erlaubt**

**Gäste-WC**

Kaltmiete

**1.950 €**

Warmmiete

**2.300 €**

Nebenkosten

**350 €**

Heizkosten

**in Nebenkosten enthalten**

Provision inkl. USt.

**zzgl. USt.**

Wohnfläche (ca.)

**147,75 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**5**

Nutzfläche (ca.)

**218,36 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**330 m<sup>2</sup>**

Gartenfläche (ca.)

**35 m<sup>2</sup>**

Balkon/Terrasse

Fläche (ca.)

**29 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**3**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**2018**

Stellplatzmiete (Garage)

**50 €**

Garagenanzahl

**3**

Zustand

**neuwertig**

Unterkellert

**Ja**



KATIP

---

I M M O B I L I E N

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Fliesen**

## **Beschreibung**

Diese moderne Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 2018, besticht durch ihre energieeffiziente Bauweise und hochwertige Ausstattung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 147,75 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von 218,36 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ein ideales Zuhause für Familien, die Komfort und Nachhaltigkeit schätzen.

Die vorhandenen Möbel können gegen Ablöse übernommen werden.

Im Herzen des Hauses befindet sich die Einbauküche, ausgestattet mit den besten Geräten, die keine Wünsche offenlassen.

Der Wohn- und Essbereich mit einer Größe von 49,48 m<sup>2</sup> bietet viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Große Fensterflächen sorgen für ein helles und freundliches Ambiente, während die moderne Spotsbeleuchtung für eine angenehme Atmosphäre in allen Räumen sorgt.

Die Schlafzimmer im Obergeschoss bieten mit 16,87 m<sup>2</sup>, 18,48 m<sup>2</sup> und 17,29 m<sup>2</sup> ausreichend Raum für erholsame Nächte. Das Badezimmer ist mit hochwertigen Badeschränken ausgestattet.

Im Kellergeschoss erwarten Sie ein großzügiger, beheizter Hobbyraum mit 31,69 m<sup>2</sup> und eine praktische Waschküche mit 21 m<sup>2</sup>.

Technisch überzeugt das Haus durch eine moderne Wasser-Wärmepumpe für die Wärmeerzeugung und eine elektronische Regeleinrichtung mit Optimierungsfunktion für die Fußbodenheizung. Eine zentrale Lüftungsanlage mit Abluft/Zuluft-Wärmeübertrager gewährleistet eine kontrollierte Belüftung und Wärmerückgewinnung im gesamten Haus. Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizanlage.

Für umweltbewusste Mieter steht eine Ladestation für Elektroautos in der Garage zur Verfügung. Zudem wird seit Mai des letzten Jahres durch eine Photovoltaik-Anlage umweltfreundlicher Strom produziert.

Zur Immobilie gehören neben einer Garage auch zwei Außenstellplätze, die zusätzlichen Komfort bieten und für ausreichend Parkmöglichkeiten sorgen.

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und dennoch verkehrsgünstigen Lage. Die Nachbarschaft ist freundlich und familienfreundlich.

Nutzen Sie die Chance, in ein modernes und energieeffizientes Zuhause einzuziehen! Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte per Kontaktanfrage.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## **Ausstattung**

- Einbauküche mit den besten Geräten der Marke Miele ausgestattet - ohne Ablöse
- Spotsbeleuchtung in allen Räumen für eine angenehme Atmosphäre
- Fußbodenheizung und Fliesen in allen Bereichen
- Badezimmer mit hochwertigen Badeschränken ausgestattet
- Großzügiger, beheizter Hobbyraum im Kellergeschoss
- Praktische Waschküche im Kellergeschoss
- Garagenstellplatz mit Ladestation
- zwei Außenstellplätze

### Raumaufteilung:

#### Erdgeschoss:

- Küche
- Diele
- WC
- Abstellkammer
- Wohn- und Essbereich
- Terrasse (anteilig): 14,5 m<sup>2</sup>

#### Obergeschoss:

- Schlafzimmer Eltern
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Badezimmer
- Diele

#### Kellergeschoss:

- Hobbyraum
- Waschküche
- Technikraum
- Flur

Technische Details:

- Zentrale Wärmeerzeugung durch eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe
- Pufferspeicher und Dämmung nach EnEV
- Elektronische Regeleinrichtung mit Optimierungsfunktion für die Fußbodenheizung
- Zentrale Lüftungsanlage mit Abluft/Zuluft-Wärmeübertrager (Wärmerückgewinnung)
- Zentrale Warmwasserbereitung über die Heizanlage
- Ladestation für E-Auto in der Garage
- Photovoltaik-Anlage seit Mai des letzten Jahres

## **Sonstiges**

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich

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.

## Lage & Umgebung

 86707 Westendorf

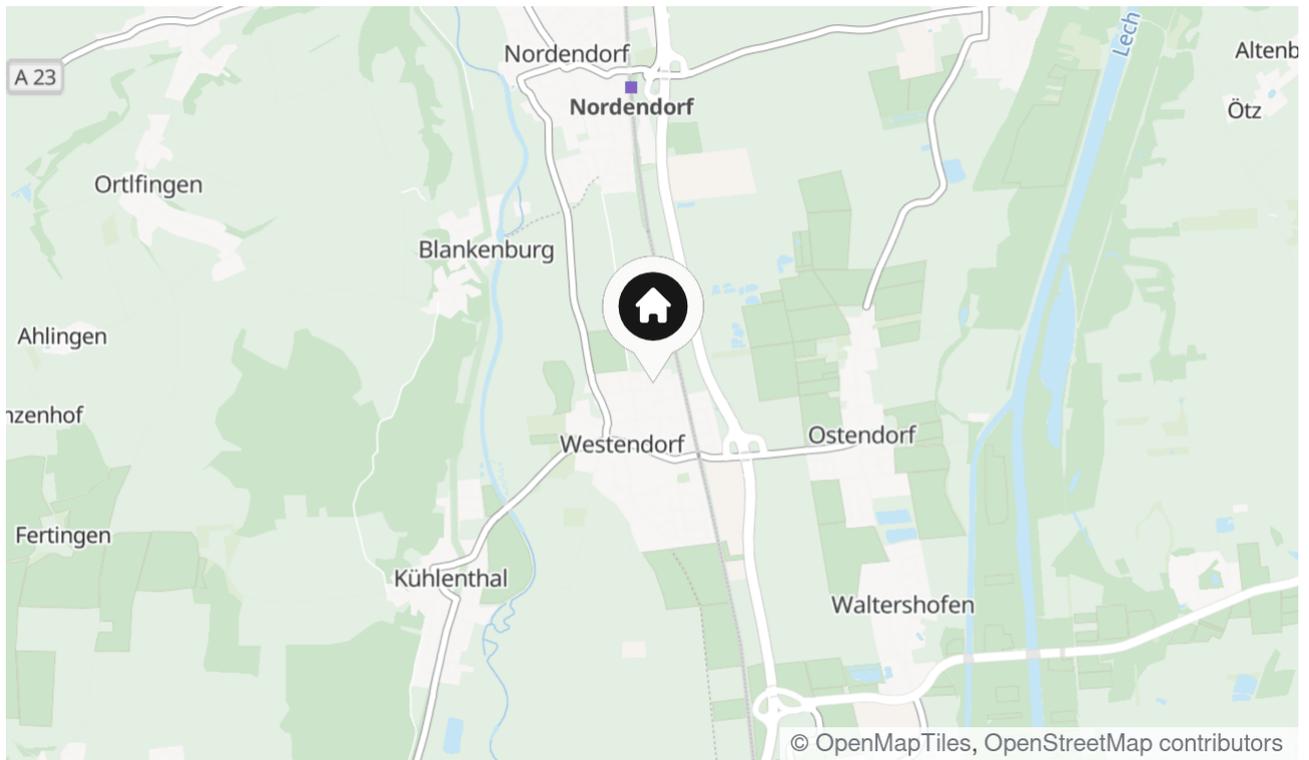
Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und dennoch verkehrsgünstigen Lage, die sowohl für Familien als auch für Pendler ideal ist. Das Wohngebiet ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern und bietet eine freundliche und familienfreundliche Nachbarschaft.

Für den täglichen Bedarf finden Sie in der näheren Umgebung diverse Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Bäckereien. Auch Kindergärten, Schulen und Ärzte sind schnell und bequem erreichbar, was die Wohnlage besonders attraktiv für Familien macht.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, und der nächste Bahnhof ist nur wenige Autominuten entfernt. Über die nahegelegenen Autobahnzubringer gelangen Sie schnell auf die umliegenden Autobahnen und in die umliegenden Städte.

Für Naturliebhaber und Freizeitsportler bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Parks, Wanderwege und Radwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten im Freien ein.

Insgesamt bietet die Lage der Doppelhaushälfte eine harmonische Kombination aus Ruhe und urbaner Anbindung, die den hohen Wohnkomfort dieser Immobilie abrundet.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Wohnen Essen



Essbereich



Wohnzimmer



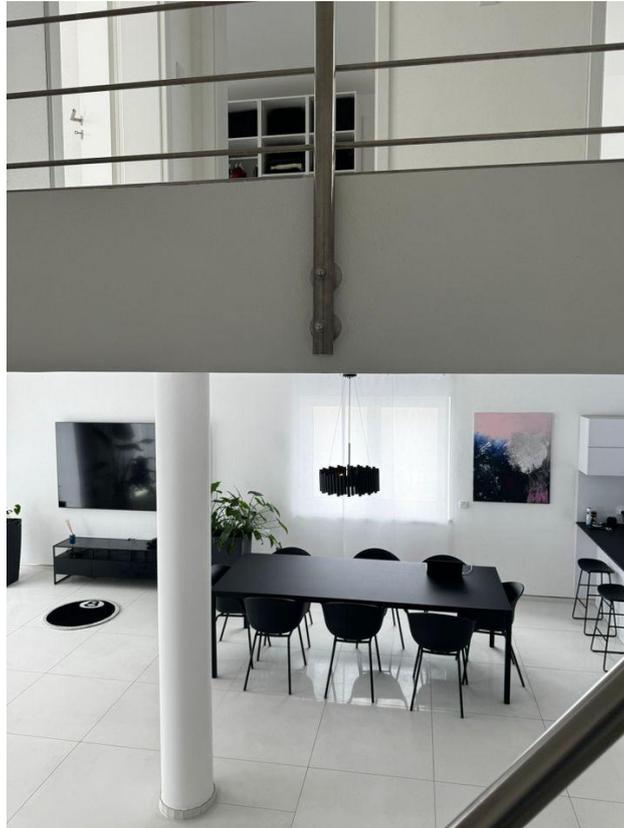
Küche



Treppe



Treppe



EG + OG



Garderobenbereich



Gäste-WC



Schlafzimmer Eltern



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



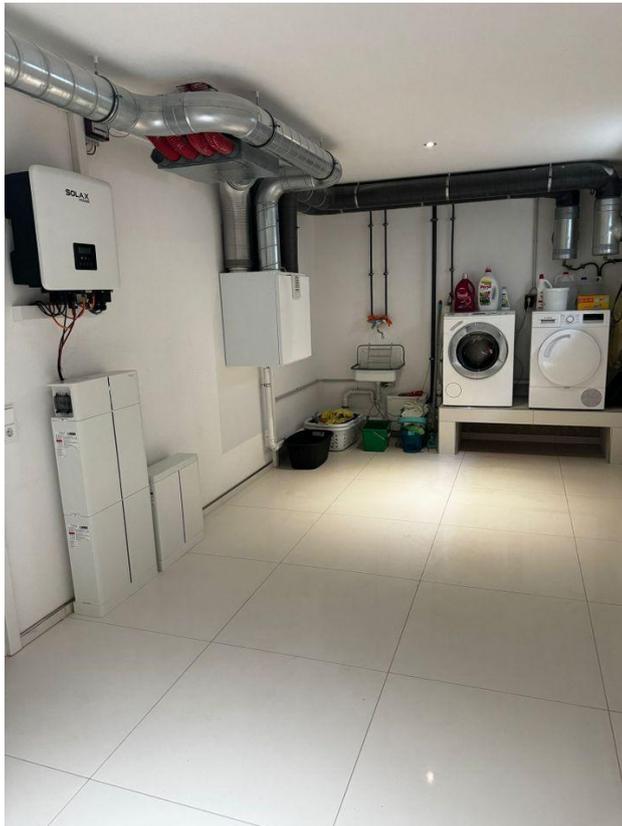
Badezimmer



Badezimmer



Hobbyraum



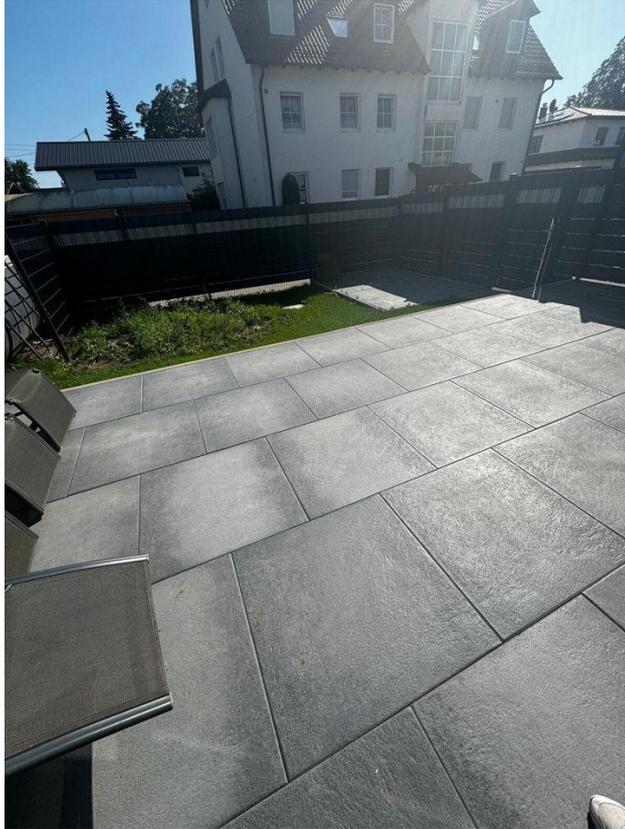
Waschraum



Technikraum



Hausansicht mit Terrasse



Terrasse mit Garten



Garten



Außenansicht des Hauses mit Garage



Außenansicht



Eingangsbereich des Hauses



Seitenansicht des Hauses

## **Kontakt**

### **Katip Immobilien GmbH**

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

E-Mail: [anfrage@katip-immobilien.de](mailto:anfrage@katip-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr A. Katip

### **Impressum**

[www.katip-immobilien.de/impressum/](http://www.katip-immobilien.de/impressum/)



**Besuchen Sie uns im Internet:**

[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)