



Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten, Terrasse und rund 60 m² Hobby- und Arbeitsraum im Untergeschoss — 87656 Germaringen.

1.630 €

Warmmiete

5 Zimmer

inkl. 60-m²-Raum im UG

ca. 110 m²

Wohnfläche + ca. 60 m² UG

2021

Baujahr · neuwertig

Zur Miete · provisionsfrei · direkt im Auftrag des Eigentümers

Integma GmbH

Ihr Eigentum. Unsere Verantwortung. · www.integma.de

DAS ANGEBOT

Viel Platz im Erdgeschoss — und ein ganzes Geschoss extra.

Rund 110 m² im Erdgeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses von 2021, mit eigenem Garten, Terrasse und einem rund 60 m² großen, beheizten Untergeschoss, das über eine Wendeltreppe direkt aus der Wohnung erreichbar ist — perfekt für Homeoffice, Hobby oder Sport.

Vom Hauseingang kommen Sie in eine großzügige Diele. Von dort führt der Weg in den offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich, den größten Raum der Wohnung, mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten. Daneben liegen Speis und Gäste-WC. Auf der anderen Seite des Flurs liegen drei Zimmer — ein großes Schlafzimmer und zwei weitere Räume für Kinder, Gäste oder das Arbeiten von zu Hause — sowie das Bad mit Dusche, Badewanne und WC.

Das Haus steht in ruhiger Ortsrandlage von Germaringen und hat nur zwei Wohnungen. Der Ortskern ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, Kaufbeuren und Buchloe liegen jeweils rund zehn Minuten entfernt, B12 und A96 sind gut angebunden.

MIETE & KONDITIONEN

Kaltmiete (inkl. Raum im UG)	1.405 €
Nebenkosten	160 €
Heizkosten	65 €
Warmmiete	1.630 €
Garage + Außenstellplatz (gehören zur Anmietung)	80 €
Monatliche Gesamtbelastung	1.710 €
Kaution	4.455 €
Frei ab	01.11.2026 (bis dahin bewohnt)
Mietverhältnis	unbefristet, langfristig · Staffelmiete
Haustiere	nicht vorgesehen

Die ausgewiesene Wohnfläche von ca. 110 m² enthält den Raum im Untergeschoss nicht. Die Kaltmiete umfasst Wohnung und Kellerraum; Garage und Außenstellplatz werden zusammen mit der Wohnung angemietet.

Ein Rundgang in Bildern



Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich



Essbereich mit Zugang zur Terrasse



Küchenbereich



Wohnbereich

BILDER

Ein Rundgang in Bildern



Eigener Garten



Rund 60 m² beheizter Raum im Untergeschoss



Wendeltreppe ins Untergeschoss



Schlafzimmer

BILDER

Ein Rundgang in Bildern



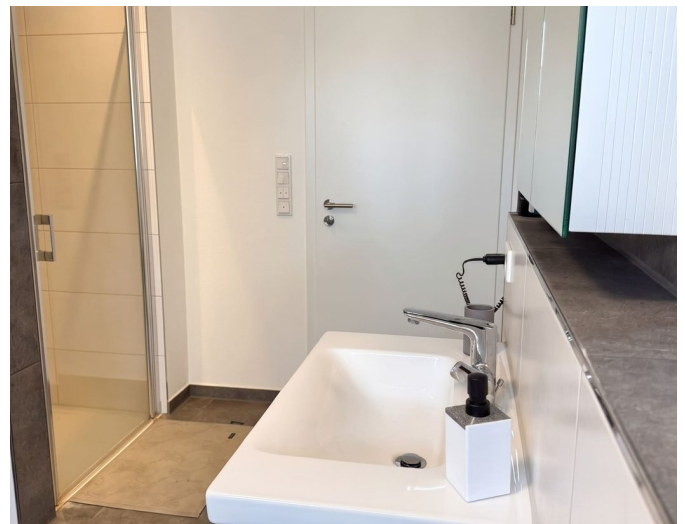
Zweites Zimmer



Drittes Zimmer



Bad mit Badewanne



Bad mit Dusche

BILDER

Ein Rundgang in Bildern



Gäste-WC



Diele



Diele mit Platz für die Garderobe



Gartenseite des Hauses

BILDER

Ein Rundgang in Bildern



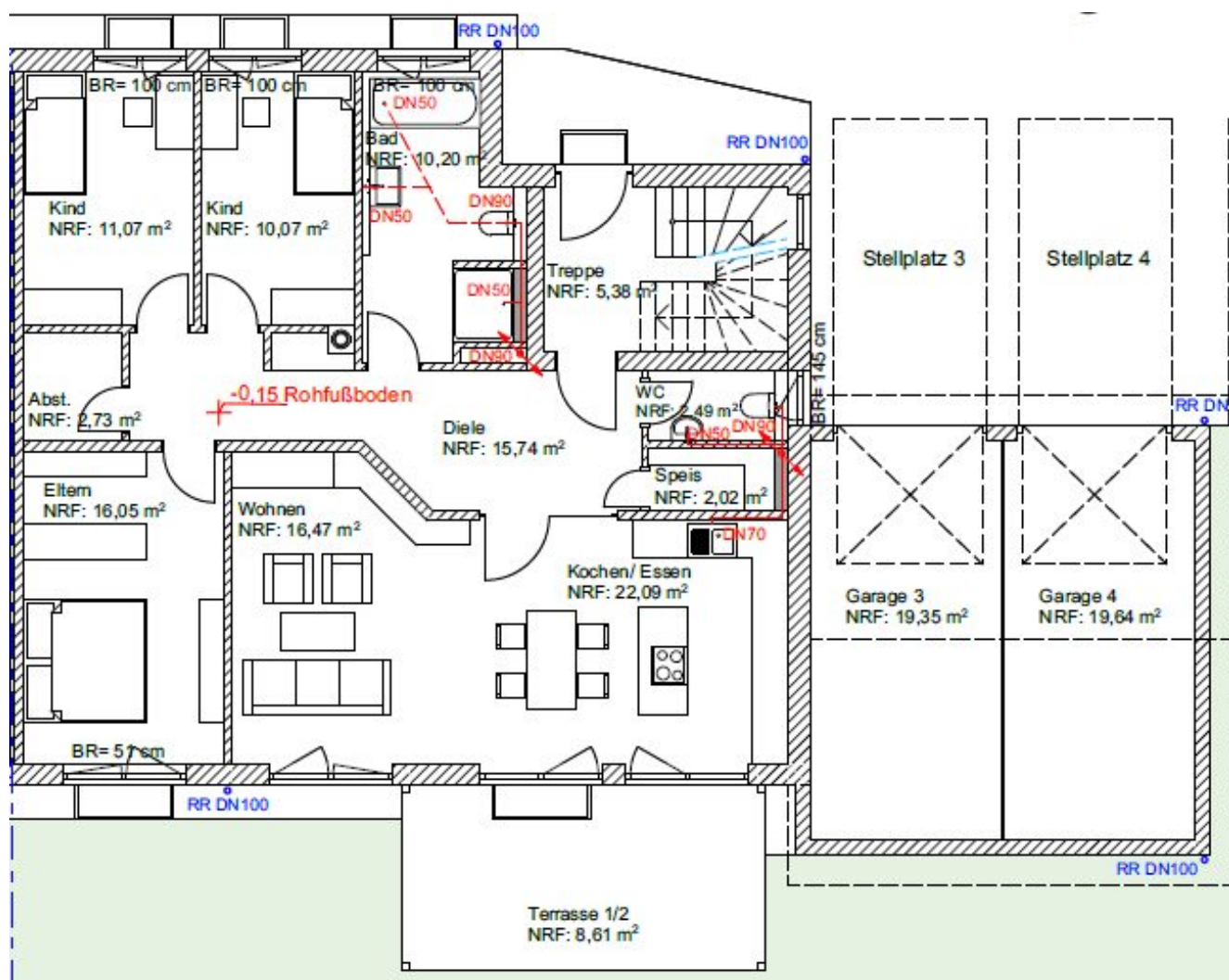
Straßenseite mit Garage



Hausansicht

Die Aufteilung im Erdgeschoss

Kochen/Essen 22 m² · Wohnen 16 m² · Schlafzimmer 16 m² · zwei Zimmer mit 11 und 10 m² · Bad 10 m² · Diele 16 m² · dazu Gäste-WC, Speis und Abstellraum. Der rund 60 m² große Raum im Untergeschoss ist über die Wendeltreppe direkt angebunden.



Grundriss nicht maßstabsgetreu; maßgeblich sind die Vertragsunterlagen.

AUSSTATTUNG

Durchdacht gebaut, gepflegt bewohnt.

- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Terrassenzugang
- Eigener Garten und Terrasse
- Rund 60 m² beheizter Raum im UG — ideal für Homeoffice, Hobby oder Sport
- Wendeltreppe direkt aus der Wohnung ins Untergeschoss
- Waschküche im UG, Speis und Abstellraum in der Wohnung
- Bad mit Dusche, Badewanne und WC · zusätzliches Gäste-WC
- Vinylboden in Eichenoptik, großformatige Fliesen in Flur, Bad und WC
- Fußbodenheizung in allen Räumen — auch im Keller
- Raffstore-Anlage
- Gasbrennwertheizung mit Solarunterstützung, Lüftungsanlage
- Garage mit Lagerboden und Außenstellplatz direkt am Haus

ENERGIEAUSWEIS

30,4 kWh/(m²·a) · Klasse A



Ausweisart	Bedarfsausweis (Energiebedarfsausweis)
Endenergiebedarf	30,4 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	A
Wesentlicher Energieträger	Erdgas (Heizung und Warmwasser)
Baujahr laut Ausweis	2021
Gültig bis	16.06.2031

Diese Wohnung ansehen?

Martin Götzfried · Eigentümerversorger · Integma GmbH

08344 2030022 · martin.goetzfried@integma.de

Online-Exposé & Anfrage: www.integma.de/angebote/mietwohnung-germaringen/