

Exposé

Erdgeschosswohnung in Landsham bei Kirchheim

**** Attr. Grundriss / Ruhig / Sonnig / EBK / EG / eig. Süd-W.-Garten / nwtg. ****



Objekt-Nr. **OM-329834**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.500 € + NK**

Ansprechpartner:
Hr. Huber

85652 Landsham bei Kirchheim
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr | 2001 | Übernahme | ab Datum |
| Etagen | 2 | Übernahmedatum | 01.03.2025 |
| Zimmer | 3,00 | Zustand | Neuwertig |
| Wohnfläche | 86,00 m ² | Schlafzimmer | 1 |
| Energieträger | Gas | Badezimmer | 1 |
| Summe Nebenkosten | 190 € | Etage | Erdgeschoss |
| Miete Garage/Stellpl. | 70 € | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Mietsicherheit | 4.000 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die moderne 3-Zi Wohnung mit attraktivem Grundriss befindet sich im Erdgeschoss eines sehr gepflegten kleinen 2-geschossigen Mehrfamilienhauses (6 WE) und liegt in einer ruhigen Wohnanlage in Landsham bei Kirchheim (München). Die Wohnung verfügt über einen eigenen Gartenanteil (ca. 25 qm), der dank Südwest-Lage recht sonnig ist.

Die großen Panoramafenster lassen viel Licht in die Wohnung, sodass diese sehr hell und warm wirkt.

Das Gebäude ist zudem sehr gut wärmegeklämt.

Sie werden sich wohlfühlen!

I N T E R E S S E ?

Gerne zeige ich Ihnen die Wohnung in einem persönlichen Einzeltermin!

-> Ich freue mich, wenn Sie sich hierfür kurz vorstellen:

- Wieviele Personen ziehen ein? Welche Haustiere kommen mit?
- Frühestmöglicher Einzugstermin?
- Idealerweise kurz Ihre Motivation für Ihre Wohnungssuche
- WANN in den nächsten Tagen wären Ihre Zeitfenster für eine Besichtigung?

Vielen herzlichen Dank!

Ausstattung

- Von der Diele aus gelangen Sie in alle Wohnräume, die mit einem hochwertigen Ahorn Laminatboden versehen sind.

- Vor kurzem neu gefliester Küchenboden mit modernen dunklen Bodenfliesen.

- Komplett renoviertes Badezimmer mit Badewanne und weißen Hochglanzfliesen mit Granitbordüre sowie WaMa-Anschluss. Boden neu gefliest mit modernen, dunklen Fliesen.

- Ideal für ungestörtes Homeoffice-Arbeiten durch separates Arbeitszimmer.

- Die Terrasse mit Garten und Blick auf die Grünanlage bietet reichlich Platz an der frischen Luft und ist direkt vom Wohnzimmer aus erreichbar.

- Der Wohnung ist ein komfortabler heller Einzel-Tiefgaragenplatz (kein Duplex!) mit direktem Zugang zum Treppenhaus sowie ein ca. 5m² Kellerabteil zugeordnet.

- Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht ein Fahrradraum und ein Wäsche-Trockenraum zur Verfügung.

- Der Ort Landsham ist mit schnellem Internet versorgt (bspw. VDSL 250 Mbit/s der Telekom und demnächst auch Glasfaser).

- Digitale TV- und Telefonanschlüsse befinden sich in jedem Wohnraum.

- Die Wohnung wird frisch gestrichen übergeben.

- Die moderne Einbauküche (sehr guter Zustand) kann bei Interesse vom Vormieter abgelöst werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

- In der Nebenkostenvorauszahlung sind bereits die kürzlich gestiegenen Energiekosten berücksichtigt
- Verglichen mit dem aktuellen Betriebskostenspiegel Deutschlands bewegen sich die Betriebskosten dieser Wohnung am unteren Wert!
- Der Ort Landsham liegt im Vorwahlbereich von München (089)
- Provisionsfrei von privat

Lage

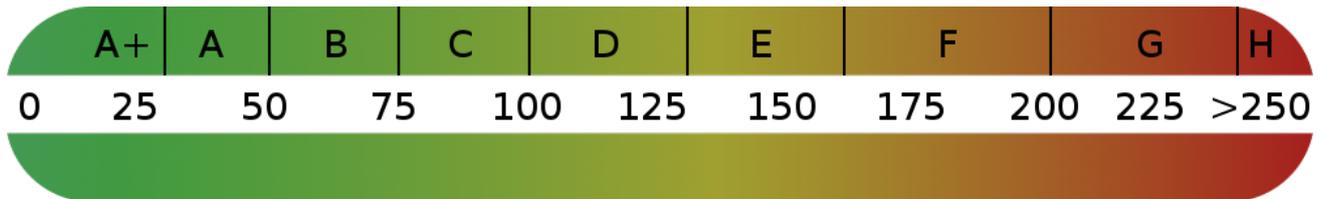
- 17 km östlich vom Zentrum München.
- S-Bahn Station mit kostenlosem Park&Ride Parkplatz am Nachbarort Grub (2km; von dort erreichen Sie die Innenstadt in 20min).
- Gute Busanbindung (Haltestelle 100m entfernt) zur S-Bahn.
- A99 Ostumfahrung München bzw. A94 München-Passau: jeweils 5 min entfernt.
- Airport München: Ca. 20 min entfernt.
- Bäckerei, Supermarkt, Tankstelle, Restaurants, Friseur, Ärzte, Reisebüro, Kindergärten, usw. unmittelbar am Ort.
- Weitere Einkaufsmöglichkeiten wie z.B. Edeka, Tengelmann, Baywa-Baumarkt, Einrichtungshäuser (XXXLutz, Segmüller), Räter&Brunnen-Einkaufszentrum, Aldi, Lidl und Penny, Mc Donalds), Ärztehäuser nur 5 Min entfernt.
- Großeinkaufszentrum „Riem-Arcaden“ nur 8 km entfernt. (Dort auch U-Bahn Station, Park&Ride kostenlos).
- Diverse Badeseen sowie das Naturschutzgebiet „Speichersee“ oder der neu angelegte Park der Landesgartenschau Kirchheim sind schnell mit dem Fahrrad erreichbar.
- Der Ort ist idealer Ausgangspunkt für Jogging-Routen in der Natur.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 78,40 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Garten

Exposé - Galerie



Garten im Sommer



Diele

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Abstellkammer



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Gebäudeansicht



Landsham von oben

Exposé - Galerie



Ausflüge rund um Landsham

Exposé - Grundrisse

