

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Markt Indersdorf Modernisierte Dachgeschoßwohnung mit Balkon, Alpenblick und Gartenanteil



Objekt-Nr. **OM-330447**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **975 € + NK**

Ansprechpartner:  
Hr. Schmidt

85229 Markt Indersdorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1982	Summe Nebenkosten	160 €
Etagen	2	Mietsicherheit	2.925 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	60 €	Etage	2. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die frisch modernisierte, ruhige Dachgeschoßwohnung verfügt über 3 Zimmer, eine Küche, ein Bad sowie einen Süd-Balkon mit Alpenblick (bei schönem Wetter).

Die Flächen nach DIN 277 betragen:

Wohnzimmer ca. 19,89 m<sup>2</sup>

Balkon / Loggia: ca. 8,23 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: ca. 13,23 m<sup>2</sup>

Arbeitszimmer / Kinderzimmer: ca. 12,18 m<sup>2</sup>

Diele: ca. 10,06 m<sup>2</sup>

Bad: ca. 5 m<sup>2</sup>

Küche: ca. 9,43 m<sup>2</sup>

Darüber hinaus gehört zur Wohnung ein gedämmter, ca. 50 m<sup>2</sup> großer Dachspitz, der über die Diele (Ausziehtreppe) zugänglich ist. Ideal für zusätzlichen Stauraum oder als Hobbyraum.

Ein eigener Gartenanteil von ca. 75 m<sup>2</sup>, ein Kellerraum sowie ein Waschmaschinen-/Trocknerplatz stehen ebenfalls zur Verfügung.

Neben der Gas-Zentralheizung (2023) befindet sich in der Wohnung zusätzlich eine sehr effiziente A+++ Luft-Luft-Wärmepumpe (Daikin Nepura Perfera), die sich ideal zum Heizen und Kühlen eignet und aufgrund ihrer Lage die ganze Wohnung erreicht.

Die Küche ist mit hochwertigen Siemens-Geräten ausgestattet und kann übernommen werden. Ein freistehender Kühlschrank muss separat besorgt werden.

Ein besonderes Plus dieser Wohnung ist die niedrige Nebenkostenstruktur: Die Hausgemeinschaft, bestehend aus nur drei Parteien, sorgt gemeinschaftlich für die Reinigung des Treppenhauses / gemeinschaftliche Flächen und das Schneeräumen, sodass die Nebenkosten gering gehalten werden.

Die Miete setzt sich wie folgt zusammen:

Kaltmiete Wohnung: 975,00 €

Miete Dachpitz und Garten: 75,00 €

Nebenkosten: 160 €

Gesamtmierte: 1.210 €

Bezugsfrei ab Februar 2025. Bitte bei Anfragen möglichst auch etwas zu Ihnen schreiben (gewünschter Mietbeginn, Anzahl Personen, Einkommenssituation, Haustiere etc.).

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Markt Indersdorf, einer charmanten Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Dachau. Markt Indersdorf zeichnet sich durch eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Anbindung aus. Der Ort

bietet eine hervorragende Lebensqualität und eine ausgezeichnete Infrastruktur, die sowohl für Singles als auch für Familien attraktiv ist.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Apotheken, Banken und diverse Geschäfte. Die Grund- und weiterführenden Schulen sowie ein Kindergarten sind ebenfalls schnell erreichbar. Zudem gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Wander- und Radwege, die die Umgebung zu einem idealen Rückzugsort machen.

Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn) gelangen Sie in die Münchener Innenstadt. Der Bahnhof von Markt Indersdorf ist nur wenige Minuten entfernt. Auch die nahegelegene A8 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit umliegender Städte und Regionen.

Ob Sie die Ruhe der Natur genießen oder die Nähe zur Großstadt schätzen – hier wohnen Sie ideal zwischen beiden Welten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,01 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Blick Balkon und Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Treppe / Diele

# Exposé - Galerie



Treppe / Diele



Arbeitszimmer / Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur => Wohnzimmer / Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Ausziehtreppe Dachspitz



Dachspitz

# Exposé - Grundrisse

Flächen (DIN 277)

