

Exposé

Dachgeschosswohnung in Au in der Hallertau

**exklusive, ruhige und moderne 90qm 2,5
Zimmerwohnung, gr. Balkon, Luxusausstattung 2.OG**



Objekt-Nr. OM-227091

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.040 € + NK**

Hampstraße 7a
84072 Au in der Hallertau
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|-------------|----------------|-----------------|
| Baujahr | 2015 | Mietsicherheit | 3.360 € |
| Etagen | 1 | Übernahme | ab Datum |
| Zimmer | 2,50 | Übernahmedatum | 01.01.2026 |
| Wohnfläche | 90,00 m² | Zustand | Neuwertig |
| Nutzfläche | 65,00 m² | Schlafzimmer | 1 |
| Energieträger | Holzpellets | Badezimmer | 1 |
| Nebenkosten | 70 € | Etage | 2. OG |
| Heizkosten | 90 € | Stellplätze | 2 |
| Summe Nebenkosten | 160 € | Heizung | Fußbodenheizung |
| Miete Garage/Stellpl. | 80 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vermietung ab 1.1.'26 möglich. Bilder stammen aus 2 baugleichen Wohnungen und können spielbildlich sein.

Moderne und sehr exklusiv ausgestattete DG-Wohnung in ruhigem und hochwertigem 6 Parteienhaus mit extra großem, nicht einsehbarem und mit Glas überdachtem Balkon.

Wohnfläche ca. 90qm sowie zusätzlich 65qm Nutzfläche im Dachboden und Kellerabteil.

Virtueller Rundgang möglich:

https://www.youtube.com/watch?v=b_oeFfEYBkI&list=PLrWTFX80cH-nmKGM1k26RV61T4M87p7xk

ENERGIE:

niedrige Nebenkosten durch KfW70 Standard inkl. 3-fach Verglasung, Pellet + Solar-Heizung etc.

PARKEN:

2x Stellplatz

Ausstattung

Hochwertigste Ausstattung:

Böden:

- edle Bodenbeläge aus Granit, großformatigem Feinsteinzeug und Edellaminat

Einbauküche:

- schöne und gepflegte Küche, kann von Vormieterin sehr fair abgelöst werden

Sanitär:

- sehr gehobene Sanitärausstattung inkl. 2-Personenwanne + bodenebene Echtglasdusche,

- Designerwaschtischmöbel (Schreinerarbeit) aus HPL mit integriertem, verborgenem Waschmaschinenabteil

- Markenarmaturen und -keramik (Alape, Keuko etc.)

Fenster:

- große flächenbündige Designerfenster (Internorm) mit Aluschale in anthrazit mit 3-fach Verglasung

Sonstiges:

- gefliester ca. 15qm Kellerraum mit Fenster

- + großer Speicher direkt über der Wohnung mit ca. 50qm zusätzlicher Abstellfläche

- großzügiger und moderner, offener Grundriss (Wohnen / Essen / Kochen)

- Dunstabzug über Decke nach außen

- sehr helle Räume

- zentrale TV Satelliten Anlage

- Lärmschutztüren in den Schlafzimmern

- doppelte Kommunwände zum Nachbarn
- Fensterbretter aus weißem Sicherheitsglas
- weiße Innentüren
- alle Räume mit Fußbodenheizung und Fensterrollläden
- großer, besonnener Balkon

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Wir möchten Sie gerne näher kennenlernen - bitte deshalb bei Interesse das Formular "freiwillige Selbstauskunft" herunterladen und ausgefüllt mit Ihrer Emailanfrage versenden - vielen Dank!

Ein Grundriss der Wohnung ist ebenfalls downloadbar.

Videsequenzen der einzelnen Räume vorhanden. Bitte den Link in der Objektbeschreibung kopieren und in eine Suchmaschine Ihrer Wahl einfügen (direkte Verlinkung leider nicht möglich).

Lage

absolut ruhige Lage, angrenzend an Spielstraße und Pferdekoppel und trotzdem im Herzen von Au,

zu Fuß zu erreichen:

Bäcker / Gemeindehaus / Schloß-Biergarten / Metzger / Schule / Kindergarten etc.

Außerdem befinden sich am Ort alle Einrichtungen des öffentlichen Lebens inkl. Supermärkte, Discounter, Gaststätten, Cafés etc.

Zentrale Lage mitten in der landschaftlich schönen Hallertau,

Ruhiges, sicheres und ländlich geprägtes Leben trotzdem verkehrsgünstig zwischen A9, A92 und A93 gelegen - verkehrsrühig dank neuer Ortsumgehung,

Schnell in...

- München (Rand) 40 Minuten
- Regensburg 35 Minuten
- Landshut 35 Minuten
- Ingolstadt 30 Minuten
- Flughafen München 25 Minuten
- Pfaffenhofen 20 Minuten
- Freising 20 Minuten
- Moosburg 15 Minuten

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 58,20 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | B |



Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Wohn/Essen/Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Wohn/Essen/Küche



Wohn/Essen/Küche

Exposé - Galerie



Wohn/Essen/Küche



Schlaf

Exposé - Galerie



Schlaf



Wohn/Essen/Küche

Exposé - Galerie



Flur



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Balkon



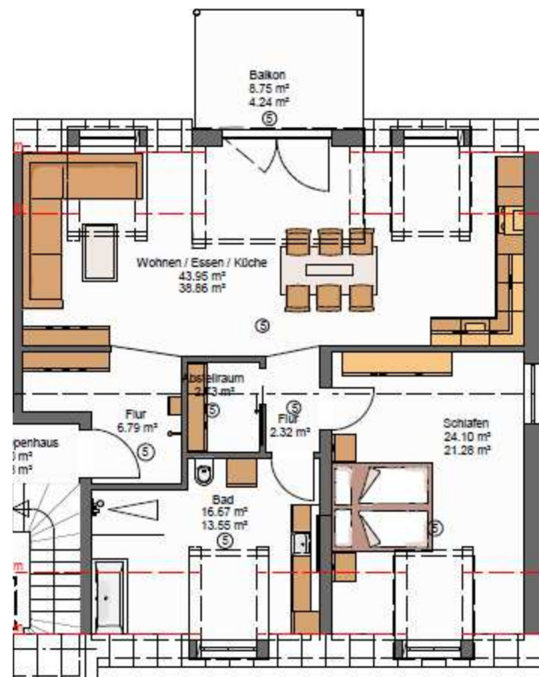
Keller

Exposé - Galerie



Hausansicht II

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. freiwillige Selbstauskunft

Mieterselbstauskunft

Wohnungsbewerbung für: Wohnung in der Hampstr. 7b
EG ☐ OG ☐ DG ☒ links ☒ rechts ☐ (vom Eingang).

Derzeitige Wohnanschrift:
.....

Angaben zum jetzigen Vermieters:
.....

| | Mieter | Ehegatte/Mitmieter |
|--|--------|--------------------|
| Name, Vorname: | | |
| Geburtsdatum: | | |
| Telefon: | | |
| Handy: | | |
| Email: | | |
| Familienstand: | | |
| Staatsangehörigkeit: | | |
| Beruf: | | |
| Arbeitgeber: mit Adresse: | | |
| Eintrittsjahr in die Firma: | | |
| Nachweisbares monatliches Nettoeinkommen: | | |
| Gewünschter Einzugstermin: | | |

Grund für Wohnungswechsel:.....

Anzahl und Alter der in der angestrebten Wohnung lebenden Personen:.....

Es ist beabsichtigt folgende Haustiere zu haltenNEIN

Wir versichern/Ich versichere, dass gegen uns/mich in den letzten 5 Jahren kein Konkurs-, Vergleichs- oder Insolvenzverfahren eröffnet bzw. die Eröffnung mangels Masse abgewiesen worden ist. Solche Verfahren sind derzeit auch nicht anhängig. Eine eidesstattliche Versicherung wurde nicht abgegeben. Mahnbescheide und Pfändungen liegen gegen uns/mich nicht vor; einer Gehaltsabtretung haben wir / /habe ich bislang nicht zugestimmt. Wir/ich befinden uns in keinem wegen Zahlungsschwierigkeiten gekündigten Mietverhältnis.

Mit meiner/unserer Unterschrift wird bestätigt, dass die vorstehenden Angaben der Wahrheit entsprechen und ich bin/wir sind damit einverstanden, dass deren Richtigkeit überprüft wird. Ich bin mir/Wir sind uns bewusst, dass falsche Angaben zu einer außerordentlichen Kündigung Anlass geben können.

Ich bin/Wir sind damit einverstanden, dass von meinem/unserem Vermieter telefonische Auskünfte einholt werden.

.....,
(Ort) (Datum) (Unterschrift)