

# Exposé

## Wohnung in Haimhausen

### Schöne Wohnung mit Garten zu vermieten



Objekt-Nr. OM-237755

### Wohnung

Vermietung: **1.400 € + NK**

Ansprechpartner:  
Rosmarie Lachheb

85778 Haimhausen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Mietsicherheit	4.200 €
Zimmer	4,50	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	350 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 4,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 4 Parteien.

Die Böden in der Küche (Einbauküche kann abgelöst werden, dies wird bevorzugt behandelt), Flur, Balkon und im Bad sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet. In den Schlafzimmern, und im Wohnzimmer ist ein hochwertiger Laminat mit Holzoptik verlegt. Das großzügige, moderne Badezimmer mit Badewanne und Dusche ist mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Das Wohnzimmer ist sehr hell und wirkt mit seiner überdurchschnittlichen Größe sehr einladend, die Fenster auf der Südseite sind bodentief und haben einen direkten Zugang zum wunderschönen Balkon von dem man einen wunderschönen Ausblick Richtung Süden über Felder und Wiesen genießen kann.

Ein Highlight dieser Wohnung ist auch die großzügige Wohnküche im Herzen der Wohnung. Der sehr helle und gut geschnittene Raum ist perfekt für eine Einbauküche egal welcher Art und Konstruktion.

Das große Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, ein Waschbecken, ein WC und ein Fenster.

Die drei sehr hellen Schlafzimmer sind praktisch geschnitten, zwei davon sind Richtung Süden ausgerichtet und haben bodentiefe Fenster mit direktem Zugang zum Balkon. Das dritte, etwas kleinere Zimmer ist Richtung Osten ausgerichtet.

Ein großer Garten, direkt auf dem Grundstück kann für 20€ / Monat zusätzlich angemietet werden.

Die Waschmaschine und der Trockner kann in einem separaten Raum im Keller untergebracht werden. Zudem gibt es ein privates Kellerabteil das verschlossen werden kann.

Alle Rollläden lassen sich elektrisch steuern.

Es gibt 2 Stellplätze für PKW's die mitgemietet werden müssen.

Die Wohnung ist ab 01.08.2024 frei.

Bitte nehmen sie bei Interesse Kontakt per E-Mail mit uns auf.

## Ausstattung

Großer Garten direkt auf dem Grundstück kann für 20€ / Monat angemietet werden. Die Einbauküche kann abgelöst werden. Dies wird bevorzugt behandelt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller

## Sonstiges

Das Mehrfamilienhaus wurde 2013 kernsaniert und modernisiert.

## Lage

Die Wohnung liegt in der stark wachsenden Gemeinde Haimhausen (Landkreis Dachau). – Heute ist Haimhausen eines der bevorzugtesten Wohngebiete im Landkreis Dachau und im gesamten Münchner Norden. Haimhausen liegt ca. 4 km entfernt von den Stadt Unterschleißheim und Lohhof mit jeweils S-Bahn Anschluß, S1 und der Autobahn A 92 mit kurzem Weg zum Flughafen München und zur Autobahnauffahrt A9.

Beste Infrastruktur:

Haimhausen verfügt über Kinderkrippen und Kindergarten, Grund- und Mittelschule sowie die renommierte Bavarian International School die sich im Schlosspark befindet. Weiter bieten zahlreiche Vereine vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten, z.B. eine Dreifach-Tennishalle, Fußballplätze, Trachtenvereine, usw.

Direkt an der Amper gelegen bietet Haimhausen ein großes Naherholungsgebiet. Perfekt für lange Spaziergänge, verschiedene Sportmöglichkeiten wie beispielsweise Radfahren oder Joggen.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vorhanden.

Busverbindungen zur S-Bahn sowie in die Stadt Dachau sind ausreichen vorhanden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	128,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie

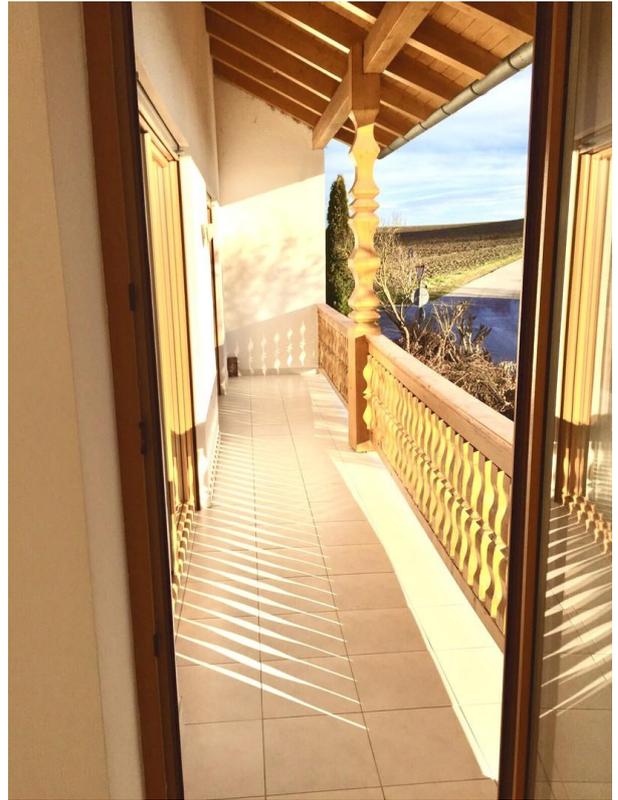


Wohnzimmer

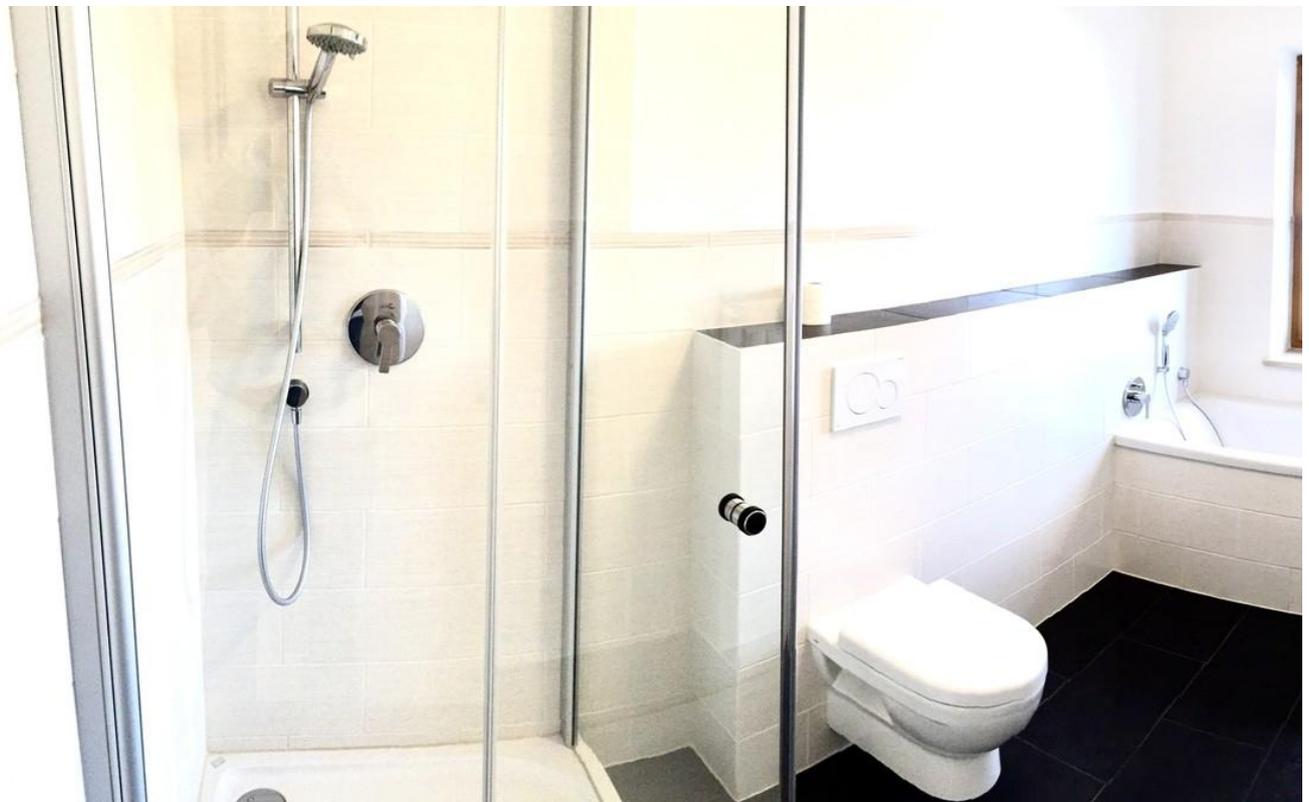
# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Süd-Balkon



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer/Kinderzimmer

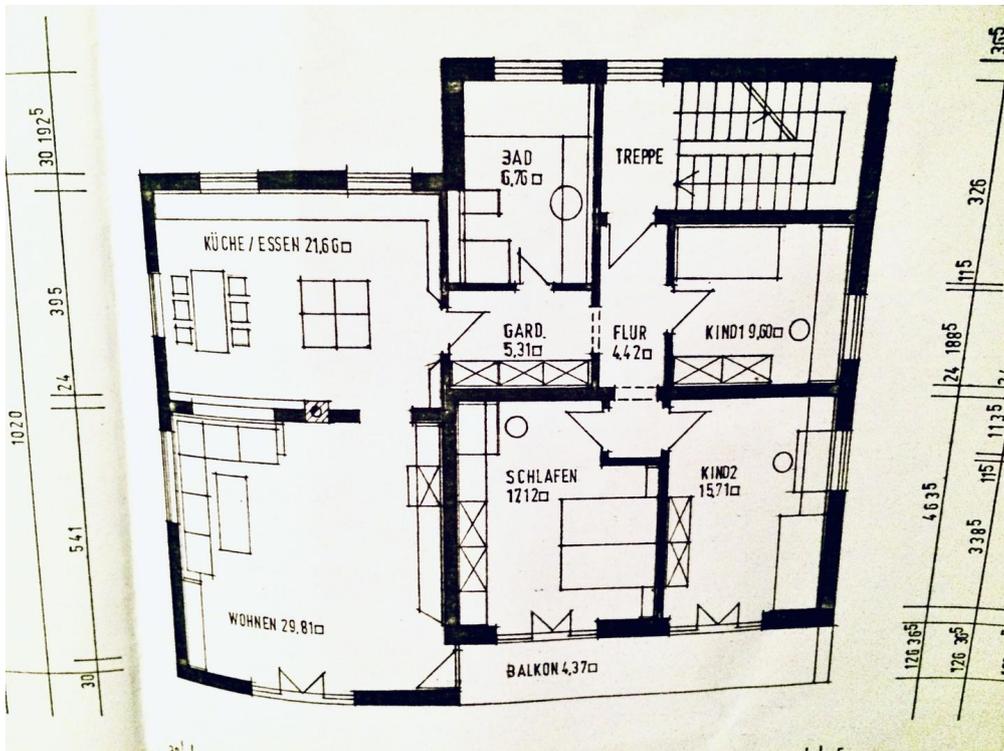


Wohnküche

# Exposé - Galerie



Garten



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

