

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Grünbach (Bockhorn)

### Moderne Neubau-Dachgeschosswohnung mit großem Balkon und lichtdurchflutetem Wohnbereich



Objekt-Nr. **OM-251103**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.490 € + NK**

Ansprechpartner:  
BauSnap GmbH, Michael Held

Graf-Seinsheim-Straße 5  
85461 Grünbach (Bockhorn)  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	92,92 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,81 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Carports	1
Summe Nebenkosten	180 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	2.980 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Geräumige und exklusive Mansardenwohnung im 2.Obergeschoss mit separat abschließbaren Abstellraum im Keller № 4

-Badewanne-Dusche-Abstell(Speis)+Abstell im Keller-Kinderzimmer-Gegensprechanlage-Bodenheizung-Lüftungsanlage

Carports/Stellplätze

Zur Wohnung gehören 2 Stellplätze = 80€ (1xCarport+1xStellplatz)

Müll u. Gerätehaus

Diese hochwertige Mietwohnung befindet sich im modernen Mehrfamilienhausprojekt „Graf-Seinsheim-MFH“ der BauSnap GmbH im beliebten Ortsteil Grünbach der Gemeinde Bockhorn. Das energieeffiziente Wohngebäude wurde in moderner KfW-55-Bauweise errichtet und überzeugt durch zeitgemäßen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung sowie eine ruhige und familienfreundliche Umgebung.

Die Wohnung besticht durch helle, lichtdurchflutete Räume und eine durchdachte Raumaufteilung. Zur Ausstattung gehören eine komfortable Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung, dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, elektrische Rollläden sowie hochwertige Bodenbeläge und großformatige Fliesen. Das moderne Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche, hochwertige Armaturen und eine stilvolle Ausstattung.

Großzügige Balkone bzw. Terrassen schaffen zusätzlichen Wohnraum im Freien und laden zum Entspannen ein. Ein separater Keller- bzw. Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum. Stellplätze und Carports stehen ebenfalls zur Verfügung.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die Stadt Erding sowie den Flughafen München. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Highlights auf einen Blick:

Energieeffiziente KfW-55-Bauweise

Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung

Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Elektrische Rollläden

Hochwertige Böden und moderne Bäder

Balkon oder Terrasse

Separater Keller-/Abstellraum

Stellplatz und Carport möglich

Ruhige Wohnlage im Landkreis Erding

Gute Anbindung an Erding, Flughafen München und München Stadt

Ein ideales Zuhause für alle, die modernes, energieeffizientes Wohnen in einer naturnahen Umgebung schätzen.

Weitere Infos finden Sie auf der Homepage der BauSnap GmbH, [bausnap.de](https://www.bausnap.de)

## Ausstattung

Die Wohnungen überzeugen durch eine hochwertige und moderne Ausstattung mit durchdachten Details für komfortables Wohnen. Dazu gehören helle Wohnräume mit Fußbodenheizung, hochwertige Bodenbeläge, moderne Badezimmer mit bodengleicher Dusche sowie elektrische Rollläden. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohnambiente. Balkone bzw. Terrassen erweitern den Wohnraum nach außen. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine energieeffiziente Bauweise, Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sowie praktische Keller- und Stellplatzmöglichkeiten.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Wichtiger Hinweis:

Die Wohnung wird ohne Möbel angeboten. Die gezeigten Bilder dienen lediglich als Einrichtungsbeispiele und sollen einen Eindruck von den Nutzungsmöglichkeiten der Räume vermitteln. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Angebots.

Hinweis zum Bewerbungsverfahren:

Ein Mieterfragebogen ist dieser Anzeige beigelegt. Wir bitten Interessenten, den Fragebogen vollständig ausgefüllt zusammen mit ihrer Anfrage einzureichen. Dies ermöglicht eine zügige Bearbeitung der Bewerbungen.

Bitte beachten Sie: Für jede volljährige Person, die in die Wohnung einziehen wird, ist ein separater Mieterfragebogen auszufüllen und einzureichen.

## Lage

Grünbach, ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Bockhorn im Landkreis Erding, vereint ländliche Ruhe mit einer hervorragenden Anbindung an die Wirtschaftsregion München. Der charmante oberbayerische Ort liegt nur etwa 8 Kilometer von Erding entfernt und bietet eine attraktive Wohnlage für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, sanften Hügeln und einer typisch oberbayerischen Dorfstruktur. Zahlreiche Spazier-, Rad- und Freizeitmöglichkeiten beginnen direkt vor der Haustür. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Infrastruktur: Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote befinden sich im Ort oder im nahegelegenen Bockhorn. Besonders beliebt sind das aktive Vereinsleben sowie der Golfclub Erding-Grünbach.

Verkehrstechnisch ist Grünbach hervorragend angebunden. Über die Bundesstraße B388 sowie die nahegelegene Autobahn A94 erreichen Sie Erding, den Flughafen München und die Münchner Innenstadt bequem mit dem Auto. Der Flughafen München liegt rund 20 Kilometer entfernt, die Landeshauptstadt München etwa 50 Kilometer.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Dorfgemeinschaft und guter Erreichbarkeit macht Grünbach zu einem besonders attraktiven Wohnstandort im Erdinger Land.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	10,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Ansicht MFH/DG Balkon

# Exposé - Galerie



Kochen/Essen/Wohnen



Kochen/Essen/Wohnen

# Exposé - Galerie



Kochen/Essen/Wohnen



Schlafzimmer 1 / Büro

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 / Büro



Bad

# Exposé - Galerie



Dusche

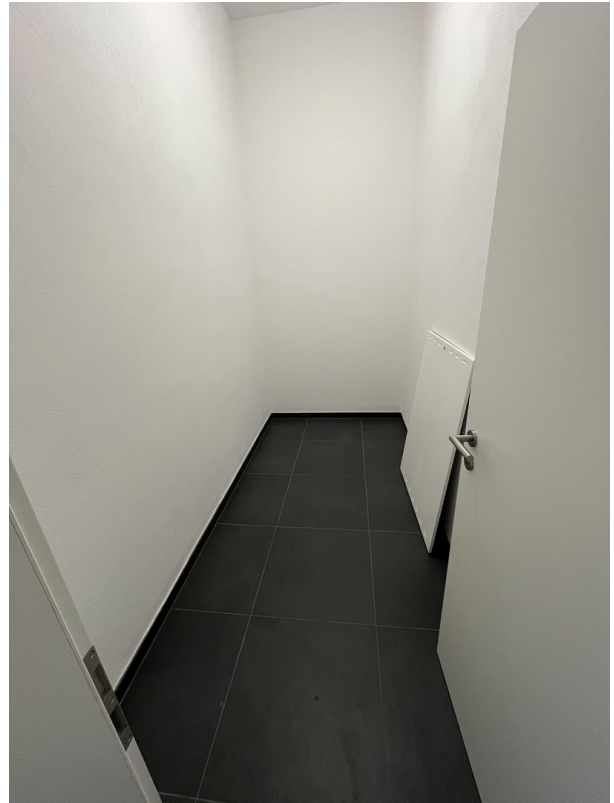


Eingang

# Exposé - Galerie



Gang



Speis/Abstell



Kochen/Essen/Wohnen

# Exposé - Galerie



Beispiel Bad



Beispiel Balkon

# Exposé - Galerie



Beispiel Schlafzimmer



Beispiel Speis/Abstell Wohnung

# Exposé - Galerie



Beispiel Kochen/Essen/Wohnen



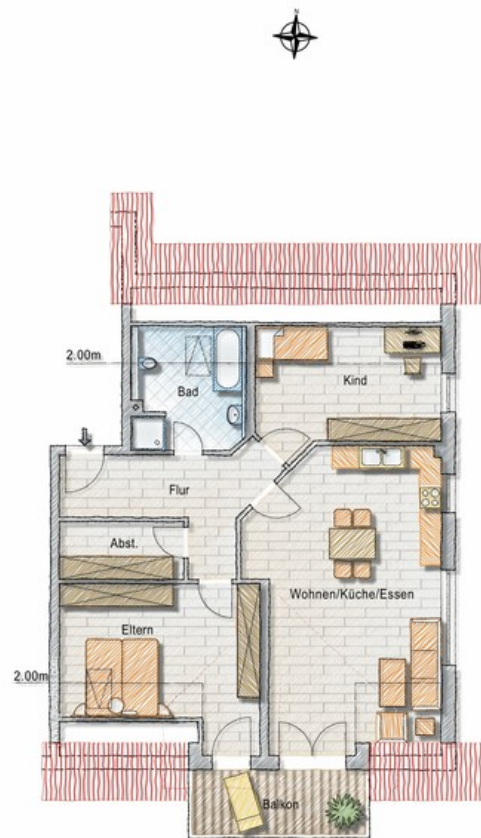
Beispiel Küche

# Exposé - Galerie



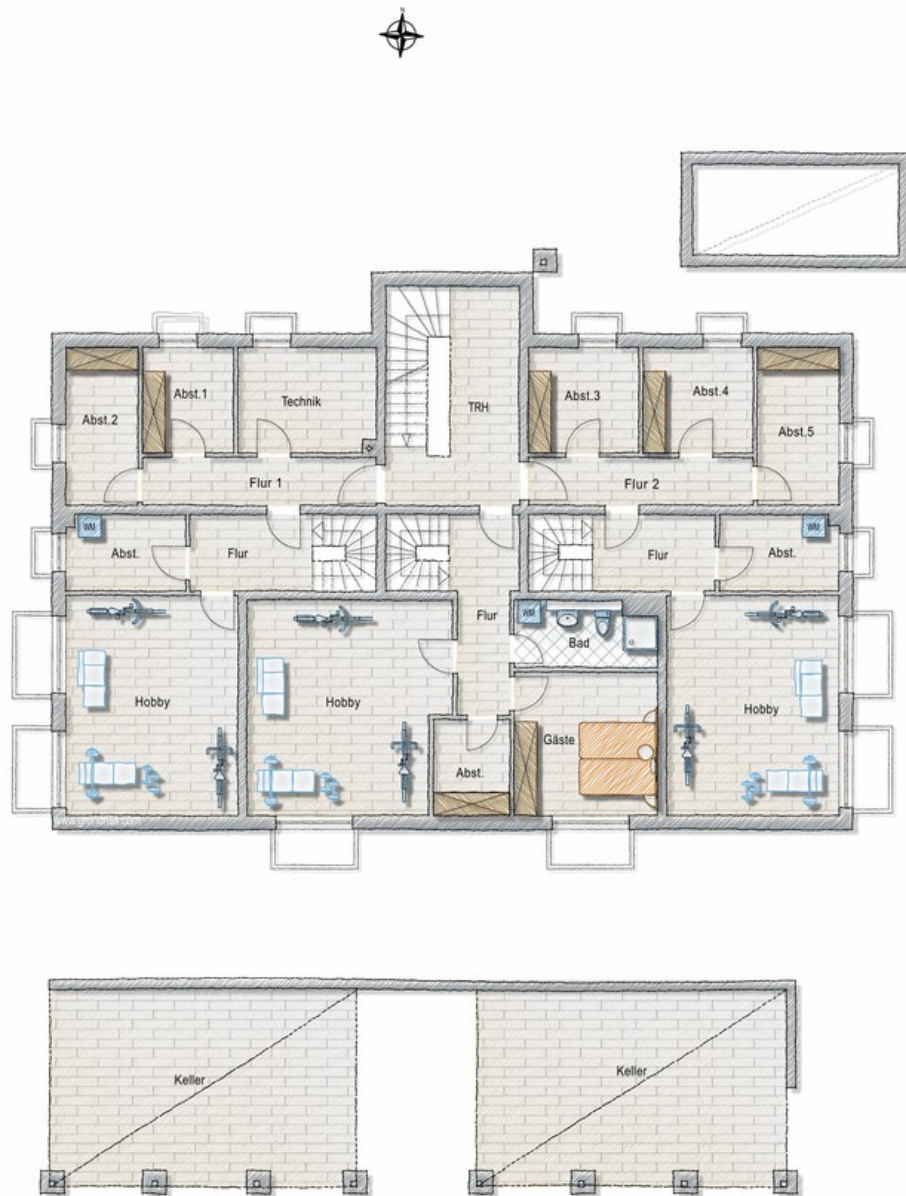
Beispiel Wohnungseingang

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 2.OG

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

Kellergeschoss

# Exposé - Anhänge

1. Expose 2
2. Expose 1
3. Mieterfragebogen

# GRAF-SEINSHEIM

MFH8



A+



[www.bausnap.de](http://www.bausnap.de) [info@bausnap.de](mailto:info@bausnap.de)



KIW-55

Effizienzhaus



## 8 Mietwohnungen/Carports/Stellplätze

**BADEWANNE/DUSCHE/WOHNRAUMLÜFTUNG MIT WÄRMERÜCKGEWINNUNG  
SOLARTHERMIE/WÄRMEPUMPE/WASSERAUFBEREITUNG/HOBBYRÄUME  
TERRASSE/XXL-BALKON/GERÄTEHAUS/BODENHEIZUNG/ELEKTRISCHE-ROLLOS  
KELLERRÄUME/ABSTELLRÄUME/HOLZTREPPE UND VIELES MEHR....  
WEITERE INFOS FINDEN SIE AUF DER HOMEPAGE [WWW.BAUSNAP.DE](http://WWW.BAUSNAP.DE)**



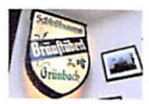
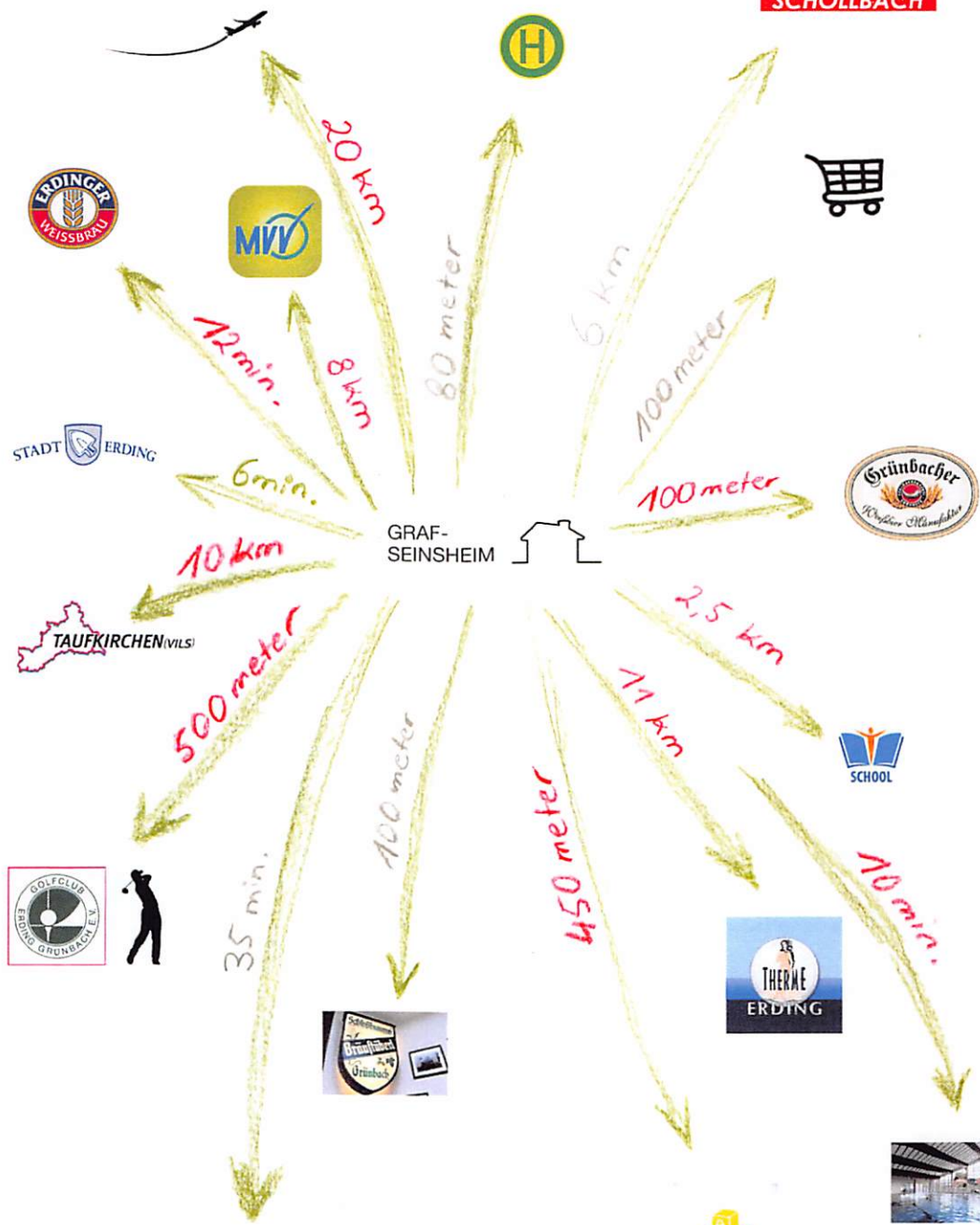
## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Im beliebten geschichtsträchtigen Ortsteil Grünbach in der Gemeinde Bockhorn, nur ca. 10 km von der Stadt Erding entfernt, wurde in zentrumsnaher ruhiger sonniger Dorflage ein energieeffizientes Mehrfamilienhaus (KfW 55 Effizienzhaus) mit insgesamt 8 familiengerechten Wohnungen errichtet.

Graf-Seinsheim-Straße 5  
85461 Grünbach (Bockhorn)

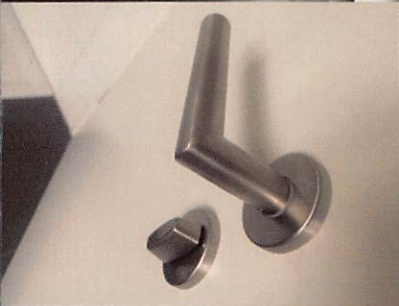
Die großzügigen lichtdurchfluteten Wohnungen wurden in solider Ziegelbauweise mit einer praktikablen Raumaufteilung konzipiert. Durch die energieeffiziente Bauweise, kombiniert mit modernster Heiztechnik, wird der Energieverbrauch sehr niedrig gehalten. Alle Wohnungen sind ausgestattet mit Fußbodenheizung und einem indirekten Be- und Entlüftungssystem. Das Mehrfamilienhaus wurde bereits fertiggestellt und ist sofort beziehbar.

SPORTPARK  
SCHOLLBACH



einfach   
**MÜNCHEN**

  
kindergarten





## ECKDATEN

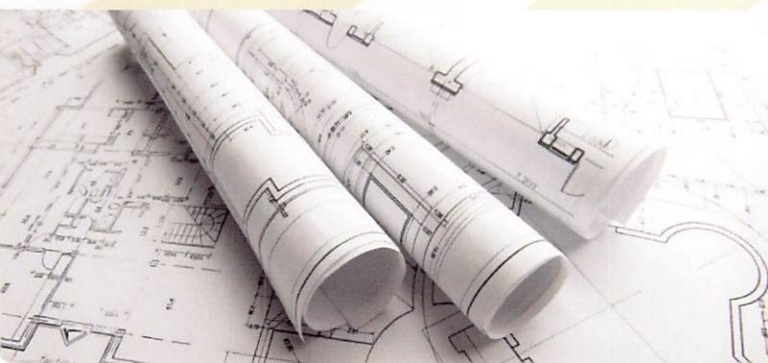
Wohnfläche 68-143qm / 8 Wohnungen  
6 Carports und 10 Stellplätze  
Fußbodenheizung  
Luft-Wasser-Wärmepumpe, Solarthermie/Zentralheizung  
Abstellräume/Hobbyräume/Raumlüftung mit Wärmerückgewinnung  
Kunststoff-Iso-Fenster/Balkon/Gegensprechanlage

Effizienzklasse A+ /10,7kwh/M2a

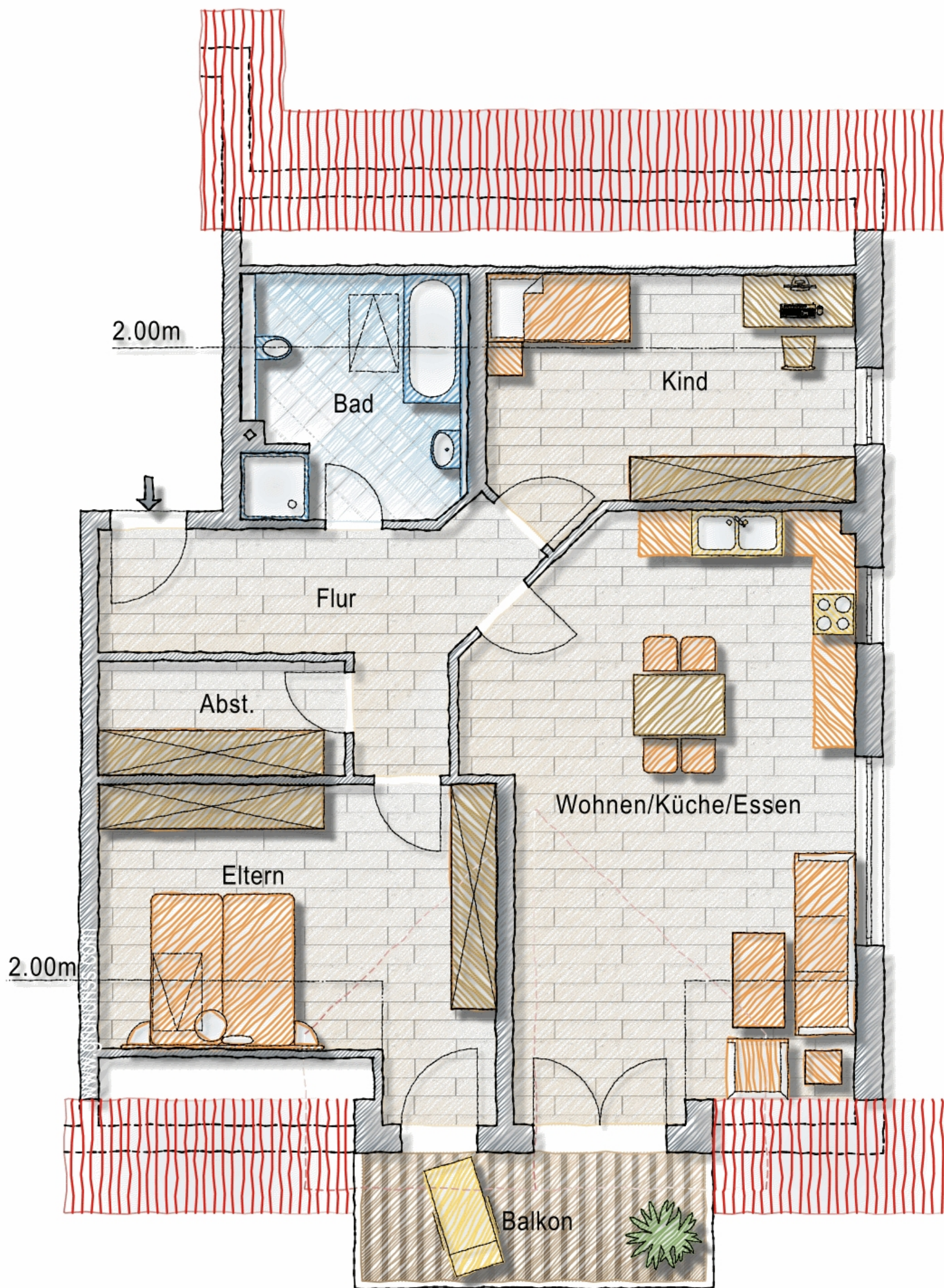
## BAUSNAP GMBH

Rechlfing 1  
84432 Hohenpolding

[info@bausnap.de](mailto:info@bausnap.de)  
[www.bausnap.de](http://www.bausnap.de)



**BauSnap  
GmbH**



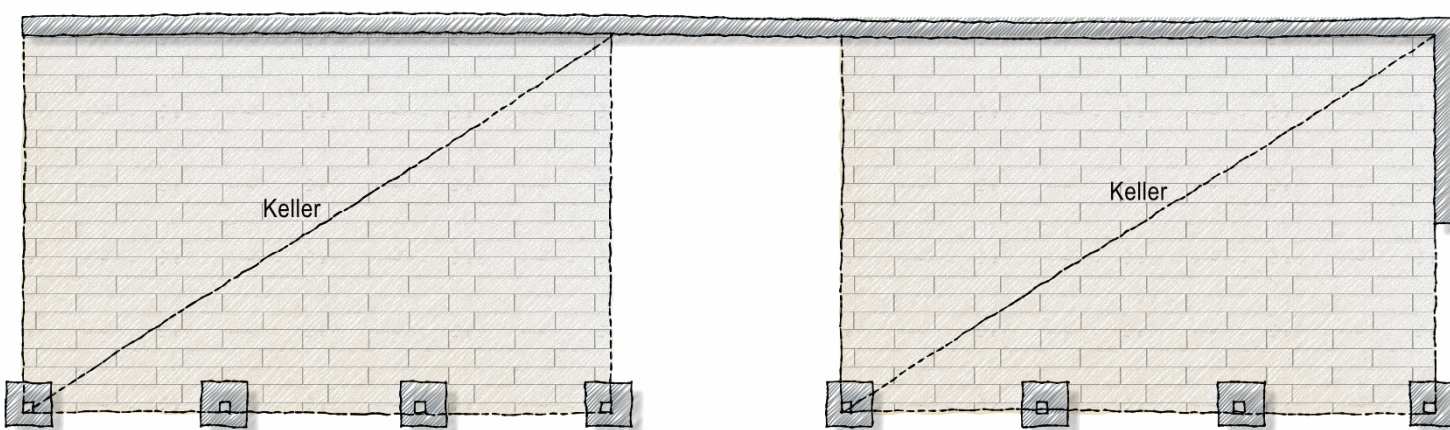
# WOHNUNG 8

€1.490

Carport €50 Stellplatz €30

**Graf-Seinsheim-Straße 5**  
85461 Grünbach (Bockhorn)

Flur	10,89	Balkon	(8,1)1/2	4,05	KG Abstellraum Nr. 4	7,81
Bad	9,31					
Eltern	19,68					
Kochen/Essen/Wohnen	36,99					
Kind	14,83					
Abstellraum	4,78	Wohnfläche		92,92	Total	104,79



Kellergeschoss



## Mieterfragebogen / Selbstauskunft

### 1. Persönliche Angaben

Name:		Vorname:	
Familienstand:		Nationalität:	
Derzeitige Anschrift:			
Telefon privat:		Geschäftlich:	
E-Mailadresse			
Beruf:		Mtl. Nettoeinkommen:	
Arbeitgeber mit Anschrift:			
Grund des Umzugs (freiw. Angabe)			
Bestehen gegen Sie unerledigte bzw. aktuelle gerichtliche Zwangsmaßnahmen wie zum Beispiel:			
Mahnbescheide	Pfändungen	Wechselproteste	Scheckrückgaben
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
		Eidesstattliche Versicherung	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	

### 2. Angaben zum Wohnungsbezug

Wie viele Personen beziehen die Wohnung?		davon Kinder (unter 18 Jahre)	
Halten Sie Haustiere?		Welche?	
Gewünschter Mietbeginn:		Gewünschte Mietdauer:	
Wohnungswunsch:			
Änderungswünsche:			

### 3. Erklärung des Mietinteressenten

Ich versichere hiermit, dass die vorgenannten Angaben nach bestem Wissen und Gewissen gemacht wurden und der vollen Wahrheit entsprechen. Mir ist bekannt, dass diese Erklärung dem Vermieter zur Grundlage für seine Vertragsentscheidung dient. Mir ist bekannt, dass wissentlich falsche Angaben zur fristlosen Kündigung bzw. Auflösung eines Mietvertrages führen können.

Ort, Datum:

Unterschrift des Mietinteressenten: