

# Exposé

## Wohnung in Moosburg

### 3-Zimmer Wohnung mit Garagenstellplatz + Kellerraum



Objekt-Nr. OM-290692

### Wohnung

Vermietung: **930 € + NK**

85368 Moosburg  
Bayern  
Deutschland

|                       |                      |                |                |
|-----------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr               | 2024                 | Übernahme      | ab Datum       |
| Etagen                | 2                    | Übernahmedatum | 01.08.2026     |
| Zimmer                | 3,00                 | Zustand        | Neuwertig      |
| Wohnfläche            | 70,10 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer   | 2              |
| Energieträger         | Luft-/Wasserwärme    | Badezimmer     | 1              |
| Summe Nebenkosten     | 180 €                | Etage          | 1. OG          |
| Miete Garage/Stellpl. | 60 €                 | Garagen        | 1              |
| Mietsicherheit        | 2.790 €              | Heizung        | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese schöne und Zwei Jahre alte 3 Zimmer-Wohnung mit großen Balkon, nach KFW-55 Standard erbaut, befindet sich im 1. Stock eines 4 Familienhauses im Ortsteil Thonstetten/Moosburg.

Auf rund 70,1 m<sup>2</sup> Wohnfläche besitzt die Wohnung eine 1a Ausstattung

Die Wohnung gestaltet sich aus einem Wohn- Essbereich mit offener Küche, Schlafzimmer, Kinder-/Arbeitszimmer.

Sowie ein Bad mit Fenster, Badewanne und Echtglas-Dusche.

Diese Räume sind optimal durch die geräumige Diele miteinander verbunden.

Der große Balkon ist ideal durch den Wohnbereich zu erreichen.

Die Wohnung wird ohne Küche vermietet, so dass diese selbst nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden kann.

Alternativ kann die vorhandene Küche vom Vormieter abgelöst werden.

Die Räume sind mit hochwertigen Vinyl- und schönen Fliesenböden ausgestattet.

Alle Räume beinhalten eine Be- und Entlüftungsanlage sowie eine Fußbodenheizung betrieben durch eine Luft-Wärme-Pumpenanlage.

Zur Wohnung gehört ebenfalls ein Kellerraum mit ca. 12qm Nutzfläche

Ein gemeinsamer Wasch- und Trockenraum und ein gemeinschaftlicher Stellplatz für das Fahrrad stehen zur Nutzung bereit.

Die angegebene Grundmiete versteht sich zusätzlich 60 € für den Garagen-Stellplatz mit Wallbox-Anschlussmöglichkeit und einer monatlichen Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 180€.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit einen Außen-Stellplatz für 40 Euro zu mieten.

Das Treppenhaus und der Waschraum wird im wöchentlichen Wechsel durch die Mieter selbstständig gereinigt.

Die Wohnung ist ab 1.06.2026 bezugsfrei Spätestens ab 01.08.2026

Kostenfreier SAT-Fernsehanschluss ist vorhanden.

Freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause.

Haustiere, insbesondere Hunde, sind nicht erwünscht !!

!!Nichtraucher bevorzugt!!

Folgende Unterlagen müssen vorgelegt werden:

- Mieter-Selbstauskunft
- Haftpflichtversicherung
- letzten 3 Einkommensnachweise
- aktuelle positive Schufa (keine Vermietung ohne Schufa-Auskunft)

## Ausstattung

-3-Zimmerwohnung (Wohnen, Schlafzimmer, Kinderzimmer)

- Bad mit Echtglas-Dusche und Badewanne
- großer Balkon
- Kellerraum
- Garagen-Stellplatz mit elek. Torantrieb
- Wallbox-Anschluss Möglichkeit in der Garage
- SAT-Anschluss
- Gemeinschafts-Fahrrad-Stellplatz
- Gemeinschafts-Waschmaschinen- Trocknerraum.
- Elek. Jalousien
- Be- und Entlüftungsanlage

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

**Lage**

Der Ortsteil Thonstetten ist ein Kirchdorf ca. 2 km von Moosburg entfernt in Richtung Freising (20km) entlang der Staatsstraße.

Über den Amper-Damm oder den Fahrradweg ist man in ca. 10 Minuten z.B. am Hallen- und Freibad, sowie in der Innenstadt.

Das anliegende Naturgebiet mit der darin eingebetteten Amper ist ideal für Wanderungen und Sport geeignet.

Der Bahnhof in Moosburg ist in ca. 15 Min. mit dem Fahrrad erreichbar.

Mit der Buslinie 688 haben Sie auch von Mo-Fr eine Anbindung an die Bahnhöfe in Moosburg und Langenbach sowie ins Stadtgebiet.

Nach München sind es ca. 45 km, nach Erding ca. 20 km, nach Landshut ca. 22 km.

Zur A92 sind es ca. 7 Autominuten und zum Flughafen München ca. 20 Autominuten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 18,10 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A+                           |



## Exposé - Galerie



Wohnbereich mit offener Küche

# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit offener Küche



Büro / Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer



Büro Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Eingangsbereich Abstellnische

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich Flur



Eingangsbereich Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon Außenansicht

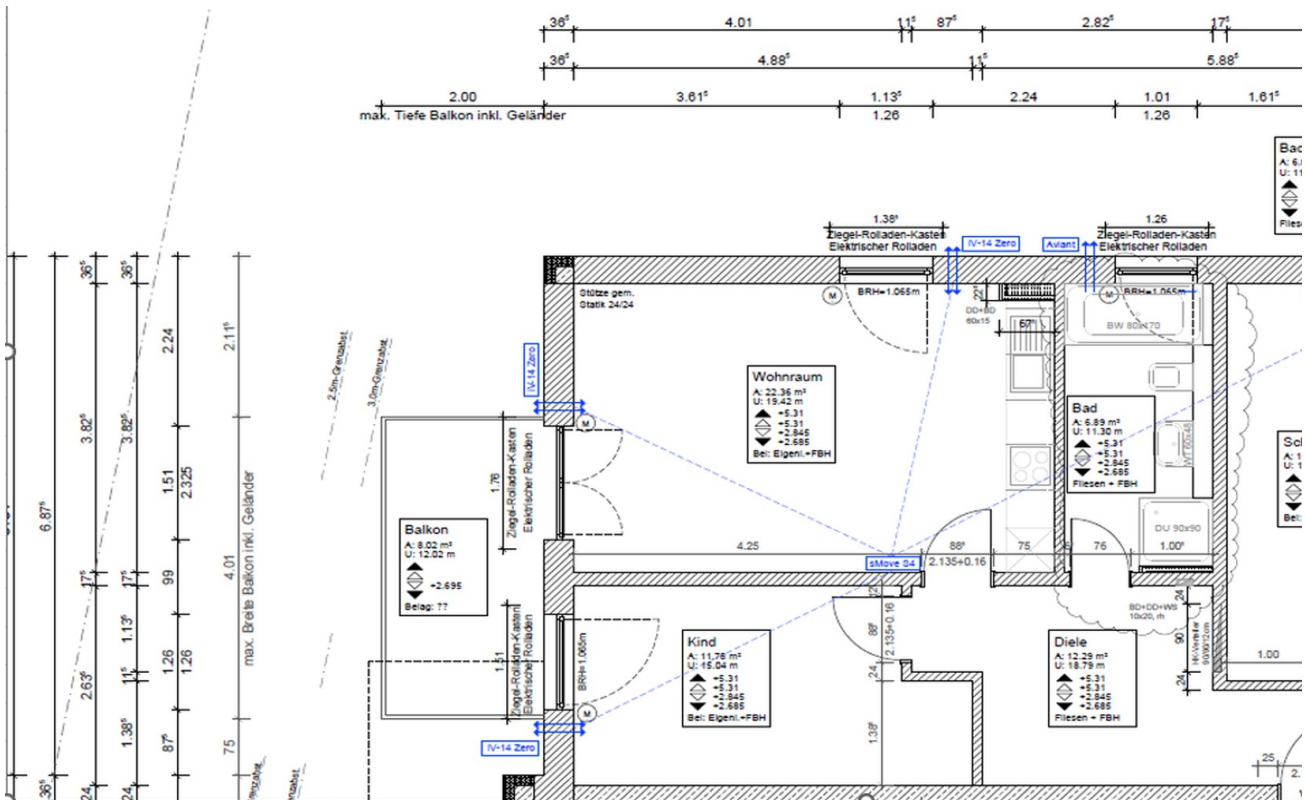


Außenansicht Gebäude

# Exposé - Galerie



Außenansicht Gebäude



Grundriss 3-Zimmerwohnung

# Exposé - Grundrisse

