

# Exposé

## Terrassenwohnung in Bodenkirchen

### Helle 3 Zimmer Wohnung mit großer Terrasse und eigenem Garten



Objekt-Nr. OM-322043

#### Terrassenwohnung

Vermietung: **1.155 € + NK**

Ansprechpartner:  
Matthias Lutz

Raiffeisenstraße 2b  
84155 Bodenkirchen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.02.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	104,80 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	136,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	230 €	Carports	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.675 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab sofort können Sie diese sehr helle Neubau-Terrassenwohnung im 1. Stock beziehen, die durch eine große Terrasse und einen zusätzlichen privaten Garten besticht. Die Wohnung war nach Fertigstellung erst 1 Jahr bewohnt.

Die Immobilie ist barrierefrei und bequem über einen Fahrstuhl wie auch zu Fuß zu erreichen. Das Gebäude entspricht den neuesten Bau- und Energiestandards (KfW-55-Standard).

Eine Besonderheit ist, dass die Wohnung über eine große Terrasse mit Südausrichtung verfügt und durch die Hanglage zusätzlich einen kleinen Garten, inklusive kleiner Terrasse, mit Nordausrichtung bietet.

Mit zur Wohnung gehört ein Carport, ein Stellplatz sowie ein ebenerdiges Kellerabteil.

Carport 45€/Monat

Stellplatz 25€/Monat

## Ausstattung

Bad: Regendusche, Fließen „Solnhofener Optik“, kontrollierte Abluftanlage und, Handtuchheizkörper, Platz für Waschmaschine und Trockner

andere Räume: Vinylboden Eiche hell

Balkonbelag: WPC

Türen: weiß glatt

Fenster: Kunststoff/Alu

Fußbodenheizung

Einbauküche: Die Küche muss für 4.000 € vom Vormieter abgelöst werden.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung befindet sich in hervorragender und ruhiger Lage im Ortsteil Bonbruck der Gemeinde Bodenkirchen. Bonbruck besitzt eine gute Nahversorgung, Edeka-Markt, Metzger, Arztpraxis, Kindergarten, Sportanlagen und Bücherei sind fußläufig zu erreichen. Es gibt ein lebendiges Vereinsleben und eine gute funktionierende Dorfgemeinschaft. In der Gemeinde Bodenkirchen gibt es außerdem einen großen Lebensmittelmarkt, eine Apotheke, ein Schwimmbad sowie eine Grundschule.

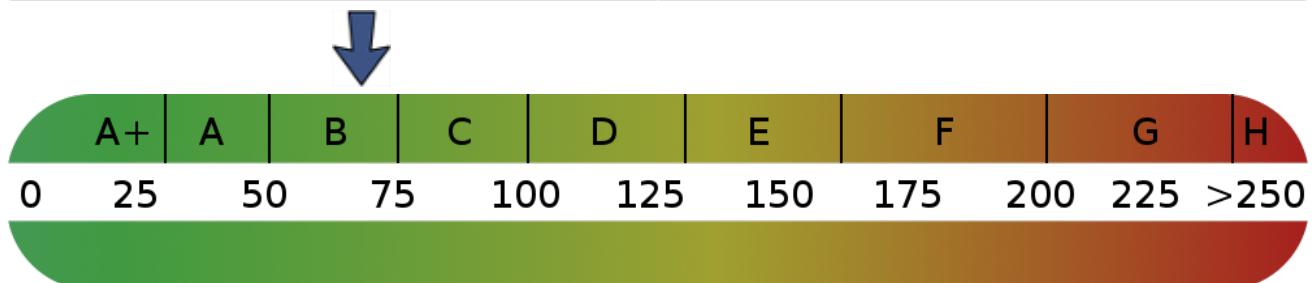
Die nächstgrößere Stadt Vilsbiburg ist 8 km, die Kreisstadt Landshut 25 km entfernt. Auch weitere Kreisstädte wie Erding, Dingolfing, Eggenfelden und Mühldorf sind innerhalb einer halben Stunde sowie München (über A94) unter einer Stunde mit dem Auto erreichbar. Der Bahnhof in Aich mit guten Verbindungen nach Vilsbiburg/Landshut und Mühldorf ist in ca. 10 Minuten zu Fuß zu erreichen.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	69,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnküche

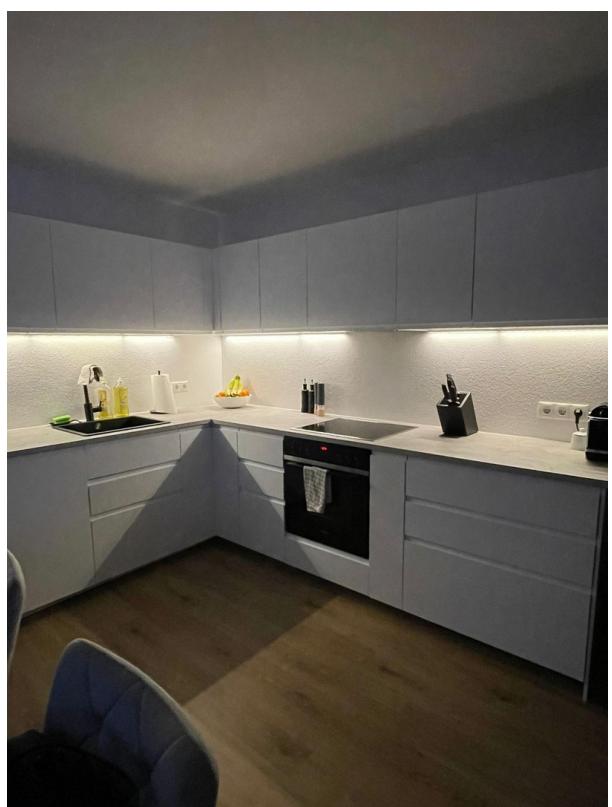
# Exposé - Galerie



Wohnküche



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Ausblick Terrasse Süd



Terrasse

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Süd



Bad



Garten und Terrasse Nord

# Exposé - Grundrisse

