

# Exposé

## Wohnung in Mauer

**\*\*\*Viel Platz zum Leben-attraktive 4-Zimmer-Wohnung\*\*\***



Objekt-Nr. OM-394013

### Wohnung

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:  
EKA-REAL-ESTATE GMBH  
Telefon: 0163 1520860  
Mobil: 08761 7277370

85419 Mauer  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Nebenkosten	500 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	5.400 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage in Mauern und bietet ausreichend Platz für eine Familie oder ein Paar. Die Wohnung ist gut geschnitten, hell und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden. Die Lage überzeugt durch Ruhe und gleichzeitig gute Erreichbarkeit der umliegenden Orte.

Die Wohnung hat 3-Schlafzimmer, eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Badezimmer, ein WC und zwei Balkon im Süden und Westen gelegen. Grundstücksgröße ist 607qm. Zu einer Wohnung gehört 1 Garage dazu. Vor den Garage gibt es noch 1 Stellplatz. Großer Südgarten mit kleinem Freisitz.

## Ausstattung

In dem Haus haben wir noch eine weiter identische Wohnung zur mieten.

Im Großteil der Wohnung ist echtem Parkett verlegt,

teilweise Laminat und Fliesenboden.

Warmwasserunterstützung durch eine Solaranlage.

Heizbar durch Ölheizung/ Zentralheizung.

PKW-Parkplatz + Garage

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

In Mauern nicht unweit von Moosburg gelegen.

Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in unmittelbarer Nähe.

Mauern liegt ca. 7km von Moosburg entfernt. Von Moosburg aus

können Sie bequem mit der Bahn nach München in 33 Minuten

fahren oder auch in allen Richtungen die Autobahn befahren.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	109,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



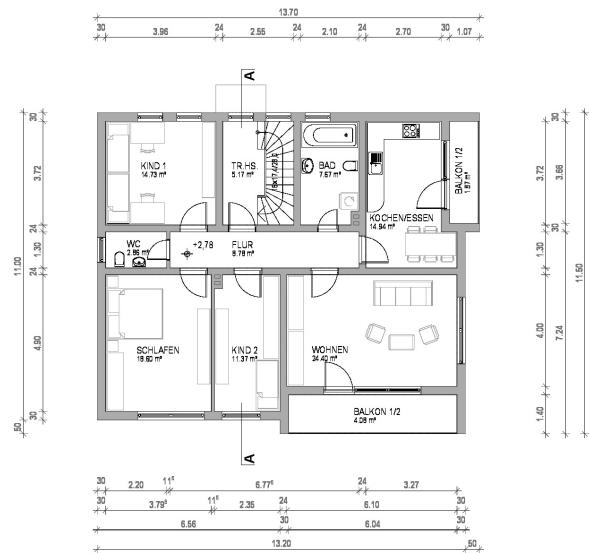
Küche ausgestattet



Zimmer

# Exposé - Grundrisse

1 : 100



OBERGESCHOSS

17.04.2022

# Exposé - Anhänge

1.

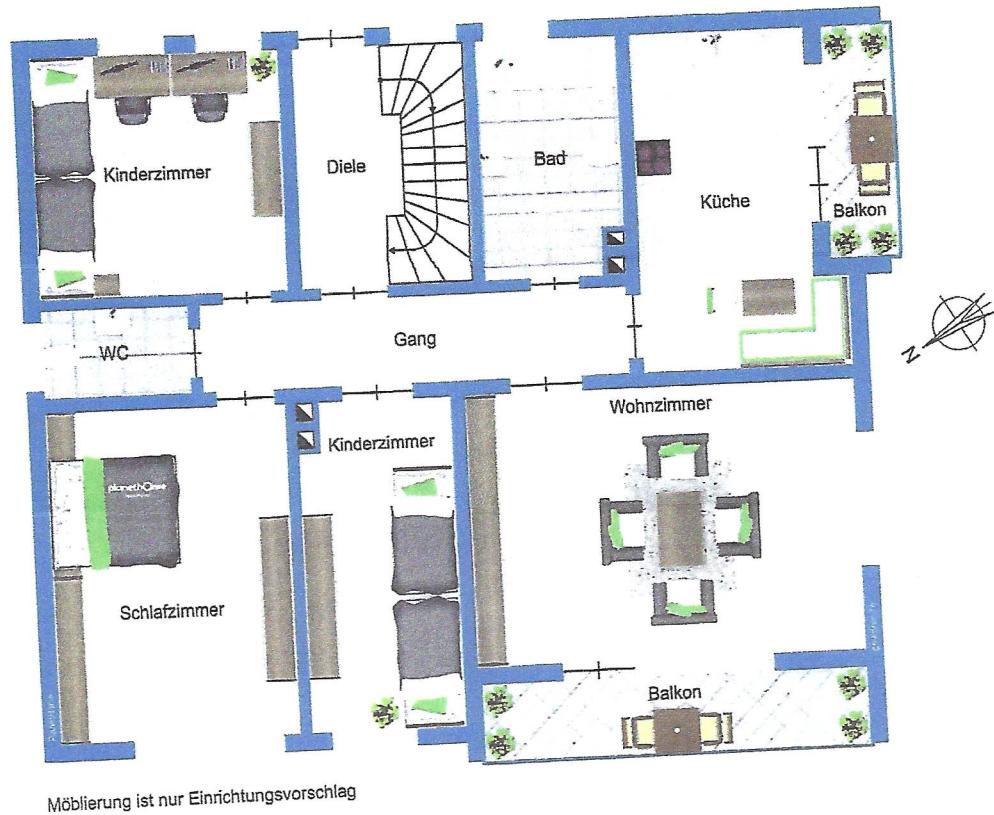
## Grundriss Erstgeschoss



Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr.

Wohnen	ca. 25,44 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 19,11 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 14,29 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 13,78 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 11,42 m <sup>2</sup>
Gang	ca. 08,45 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 07,14 m <sup>2</sup>
WC	ca. 02,77 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2)	ca. 07,93 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 110,33 m<sup>2</sup></b>

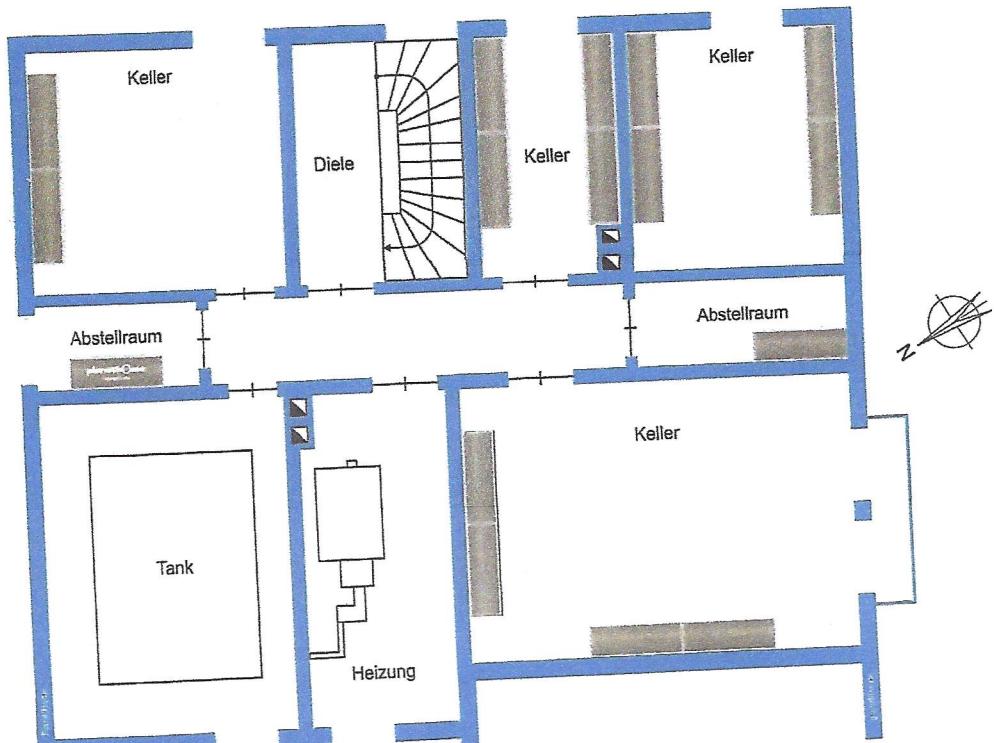
## Grundriss Obergeschoß



Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr.

Wohnen	ca. 25,44 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 19,11 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 14,29 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 13,78 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 11,42 m <sup>2</sup>
Gang	ca. 08,45 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 07,14 m <sup>2</sup>
WC	ca. 02,77 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	ca. 02,16 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	ca. 03,97 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 108,53 m<sup>2</sup></b>

## Grundriss Kellergeschoß



Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag

Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr.

Nutzfläche

ca. 105,56 m<sup>2</sup>

Gesamt

ca. 105,56 m<sup>2</sup>