

Exposé

Erdgeschosswohnung in Oberbrunn

3 Zi. Gartenwohnung



Objekt-Nr. OM-414538

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.890 € + NK**

Ansprechpartner:
Wilhelm Menzinger

Hanfelder Str. 7a
82131 Oberbrunn
Bayern
Deutschland

Baujahr	2016
Etagen	3
Zimmer	3,00
Wohnfläche	123,00 m²
Nutzfläche	141,00 m²
Energieträger	Gas
Nebenkosten	180 €
Heizkosten	120 €
Summe Nebenkosten	300 €
Miete Garage/Stellpl.	155 €

Mietsicherheit	5.670 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.04.2026
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Tiefgaragenplätze	2
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der ökologische Bau aus dem Jahre 2016 (Massivholzbau mit beiseitiger Verkleidung) vermittelt ein sehr gesundes Wohnklima, auch durch die Raumhöhe von ca. 2,55m.

Beim Eintreten in die Wohnung öffnet sich der Raum in das Wohnzimmer mit integrierter Esszone u. Küche.

Hier ist auch ein Abstellraum für Einkäufe und Dinge die sonst im Keller landen, vorhanden.

Zur Südseite - mit Markise - ist der kleine Garten, umgeben mit Naturstein, in dem Sie sich auch gerne wohlfühlen können. Für Ihre Gartengeräte steht auch eine abschließbare Gerätebox zu Verfügung.

Hier können Sie sich auch ein Gemüsebeet anlegen.

Zur Westseite befindet sich eine große Terrasse die abendlich mit Sonnenuntergang einladet.

Das Tageslicht-Bad und das Gäste-WC hat je ein Fenster zur Ostseite.

2 weitere Zimmer sind für Schlafen, Kinderzimmer oder Büro geeignet.

Das Haus hat eine super Gebäudedämmung und 3-fach verglaste Fenster.

In der TG mit insgesamt 16 Stellplätzen sind 2 Plätze für Sie reserviert. Diese haben je 2 Schukodosen und 1 Wallbox für Ihr E-Auto.

Der Preis von 155,-€ ist für beide Stellplätze zusammen.

Von der TG kommen Sie trocken über dem Lift oder auch der Treppe zu Ihrer Wohnung.

Ausstattung

In Stichpunkten:

Eichenmassiv - Fußböden überall sowie Fliesen im Eingangsbereich, Bad, WC, Abstellraum.

Weisse Innentüren.

2 seitig (Süden und Westen) mit großen Terrassentüren und Markisen.

Die Heizung ist solarthermisch unterstützt.

Zentrale Wasserenthärtungsanlage

Grander Technik für Trinkwasser

Platz für Waschmaschine und Trockner im Bad.

Seperates Gäste WC.

Eigener Garten mit Gerätebox.

2 Terrassen und 1 Garten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Für den Winterdienst sowie auch für das Treppenhaus reinigen ist ein Hausmeister tätig.

Die Mülltonnen werden von dem Entsorger direkt entnommen.

Keine Haustiere (Katze nach Absprache).

Kein Kellerraum, dafür ist der Abstellraum in der Wohnung.

Keine WG`s

*Küche und Schlafzimmerschrank (VB) kann vom Vermieter übernommen werden.

Nette Nachbarn

Der nächste Bäcker und eine Gastronomie ist ca. 2 km entfernt.

Ein Getränke- u. Supermarkt kann in 5 Min. erreicht werden.

München ist in ca. 20 Min zu erreichen.

Lage

Der Ort Oberbrunn liegt zwischen Gauting, Starnberg und Gilching.

Die Anbindung zu den Orten - mit S-Bahnen- ist auch gut über den ÖPNV zu erreichen.

Auch die umliegenden Seen und die Wälder mit deren Wegen laden zu Erholung ein.

Der Ort Oberbrunn ist seit 2012 durch eine Umgehungsstraße sehr ruhig geworden.

In den Nachbarorten (Hausen, Hanfeld, Unterbrunn u. Hochstatt) sind Reitstellen, falls Sie auch ein Pferd unterstellen möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	41,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohn u. Essbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer/ Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Gäste WC 1. Bild



Gäste WC 2. Bild

Exposé - Galerie



Bad 1. Bild/ Wanne und WC



Bad 2. Bild/ Dusche Waschb.



Vom Garten aus gesehen

Exposé - Galerie



Westliche Terrasse



Südl. Terrasse mit Garten

Exposé - Grundrisse

