

# Exposé

## Wohnung in Feldkirchen-Westerham

**2,5-Zimmer-Wohnung (1. OG), 2023 kernsaniert, mit großem Westbalkon – OT Westerham – ab 01.04.2026**



Objekt-Nr. OM-417132

### Wohnung

Vermietung: **800 € + NK**

83620 Feldkirchen-Westerham  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Mietsicherheit	2.505 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,50	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Nutzfläche	8,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	90 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	190 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	35 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der offene Grundriss der 2023 kernsanierten Etagenwohnung im Ortsteil Westerham eignet sich ideal für anspruchsvolle Singles oder Paare, die urbanen Komfort im Mangfalltal suchen – ohne Abstriche bei Alltagstauglichkeit und Pflegeleichtigkeit.

Helle, klar geschnittene Räume mit zeitlosem Look: In der gesamten Wohnung ist ein hochwertiger, strapazierfähiger und pflegeleichter Vinyl-Designboden verlegt. Das modern geflieste Bad überzeugt mit einer flachen Duschwanne und Glasabtrennung.

- 2,5 Zimmer (Küche, Wohnen, Schlafen, Bad mit Dusche und WC)
- 1. Etage (Obergeschoss)
- großer, sonniger Westbalkon
- kernsaniert (2023) – „wie neu“
- zugeordneter Außenstellplatz
- eigenes, großes Kellerabteil
- gemeinschaftlicher Fahrradschuppen
- eigener Waschmaschinenanschluss im Keller

## Ausstattung

Die Nutzfläche entspricht in etwa der Grundfläche des Balkons; diese Fläche ist nicht Bestandteil der angegebenen Wohnfläche.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

- Kindergarten: 200m
- Restaurant/Pizzeria: 300m
- Allgemeinmediziner: 350m
- Bäckerei: 350m
- Bahnhof Westerham: 400m
- Apotheke: 400m
- Discounter, Vollsortimenter, Drogeriemarkt: ca. 1,2 km
- Autobahnauffahrt A8: ca. 6,1 km

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,32 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Küche / Esszimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohnen 1



Wohnen 2

# Exposé - Galerie

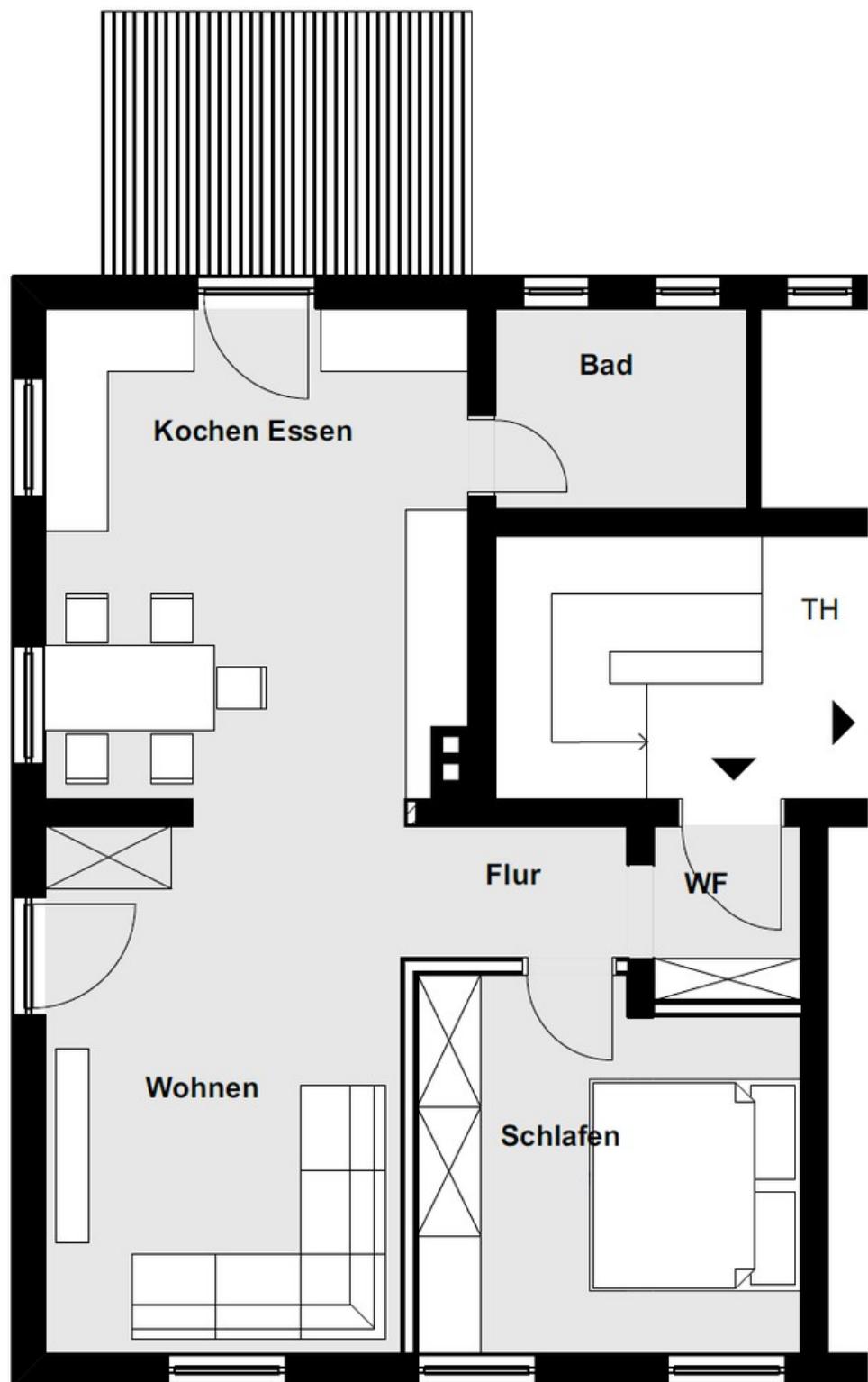


Schlafen



Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss