

# Exposé

## Erdgeschoßwohnung in Landsham b. Kirchheim

**\*\*\* Attraktive 2 Zi Whg im EG - EBK - Ideal für  
Geschäftsleute / Singles ! \*\*\***



Objekt-Nr. OM-420701

### Erdgeschoßwohnung

Vermietung: **800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Hr. Huber

85652 Landsham b. Kirchheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	46,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoß
Summe Nebenkosten	130 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	35 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.400 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das vollständig renovierte Objekt befindet sich in Landsham bei Kirchheim (München) und ist in einem sehr guten Zustand.

Die 2 Zimmer Wohnung mit Wohnküche und befindet sich im Erdgeschoss eines kleinen 2-geschossigen Mehrfamilienhauses.

Der neu angelegte Gemeinschaftsgarten verfügt über ausreichende Flächen bspw. zum Grillen oder Sonnenbaden.

Sie werden sich wohlfühlen!

---

Sie möchten die Wohnung besichtigen?

-> Dann freue ich mich, wenn Sie sich kurz vorstellen:

- Wieviele Personen ziehen ein? Welche Haustiere kommen mit?
- Frühestmöglicher Einzugstermin?
- Idealerweise kurz Ihre Motivation für Ihre Wohnungssuche
- WANN haben Sie in den nächsten Tagen Zeit für eine Besichtigung?

Vielen herzlichen Dank!

## Ausstattung

- Hochwertiger Ahorn-Laminatboden;
- helles Bad (weiße Hochglanzfliesen mit Granitbordüre) mit Dusche und Fenster;
- WaMa-Anschluss im Bad;
- Elektrische Rollos in Wohnzimmer und Schlafzimmer;
- Eigenes Kellerabteil inklusive;
- Auf Wunsch: PKW Außenstellplatz (€ 35,- mtl);
- Bei Interesse kann die Einbauküche vom Vermieter abgelöst werden (800€).
- Bitte beachten Sie, dass die Wohnung über KEINEN Balkon/Terrasse verfügt, dafür aber über einen neu angelegten Gemeinschaftsgarten mit Grillmöglichkeit;
- Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht ein Fahrradraum/Hütte und ein Wäsche-Trockenraum zur Verfügung;
- Der Ort Landsham ist mit schnellem Internet versorgt (bspw. VDSL 250 Mbit/s der Telekom und in Kürze auch Glasfaser);
- Digitale TV- und Telefonanschlüsse befinden sich in jedem Wohnraum;
- Die Wohnung wird frisch gestrichen übergeben.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## **Sonstiges**

- Der Ort Landsham liegt im Vorwahlbereich von München (089)
- Provisionsfrei von privat

## **Lage**

- Die Whg befindet sich in Landsham b. Kirchheim (ca. 15 km östlich von München)
- Landsham ist der nord-westlichste Ort des Landkreises Ebersberg und grenzt direkt an den Landkreis München
- A99 Ostumfahrung München bzw. A94 München-Passau nur 5 min entfernt
- S-Bahn Station mit kostenlosem Park&Ride Parkplatz am Nachbarort Grub (in 20 min. erreichen Sie von dort die Innenstadt)
- Für gute Busanbindung (Haltestelle 100m entfernt) zur S-Bahn ist gesorgt
- Airport München erreichen Sie in nur 20 min
- Großeinkaufszentrum „Riem-Arcaden“ nur 8 km entfernt. (Dort auch U-Bahn Station, Park&Ride kostenlos)
- Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte, Restaurants usw. unmittelbar am Ort
- Diverse Badeseen sowie das Naturschutzgebiet „Speichersee“ oder der neu angelegte Park der Landesgartenschau Kirchheim sind schnell mit dem Fahrrad erreichbar
- Der Ort ist idealer Ausgangspunkt für Jogging-Routen in der Natur

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Gemeinschaftsgarten

# Exposé - Galerie



Kellerabgang



Luftaufnahme Landsham

# Exposé - Galerie



Direkte Umgebung



Gebäude

# Exposé - Grundrisse

