

# Exposé

## Wohnung in Fürstenfeldbruck

**Erstbezug nach Modernisierung - neue Nobilia-Küche -  
Loggia - Aufzug - sehr hell**



Objekt-Nr. OM-422495

### Wohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ettenhoferstr. 28  
82256 Fürstenfeldbruck  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1961	Mietsicherheit	2.600 €
Etagen	9	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.02.2026
Wohnfläche	52,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	110 €	Badezimmer	1
Heizkosten	115 €	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	225 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine hochwertig modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche in gefragter Wohnlage von Fürstenfeldbruck.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1961) und ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar.

Die Immobilie wurde aktuell umfassend modernisiert und wird erstmals nach der Sanierung vermietet.

Ein besonderes Highlight ist die neue Einbauküche des Markenherstellers Nobilia, ausgestattet mit sämtlichen Elektrogeräten und in zeitlosem Weiß gehalten.

Die großzügige Loggia mit Blick ins Grüne, die helle Ausrichtung sowie der moderne Gesamtzustand sorgen für ein sehr angenehmes Wohngefühl.

## Ausstattung

ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche

2 Zimmer

separates Schlafzimmer

großzügliches Wohnzimmer

separate Küche

neue Nobilia-Einbauküche inkl. Geräte

modernes Bad mit bodengleicher Dusche und Glasabtrennung

neue Fliesen in Küche, Bad und Flur

Laminat in Wohn- und Schlafbereich

Loggia

Aufzug

Kellerabteil

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

-Erstbezug nach Modernisierung

-bezugsfrei

-Nichtraucher bevorzugt

-Haustiere nach Absprache

Vermerk: Für die hochwertige neue Einbauküche wird ein monatlicher Küchenzuschlag von 60 € vereinbart.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in der Ettenhoferstraße in Fürstenfeldbruck mit sehr guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie der S-Bahn-Anschluss (S4 Richtung München) sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Lage ist ideal für Berufstätige und Pendler.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

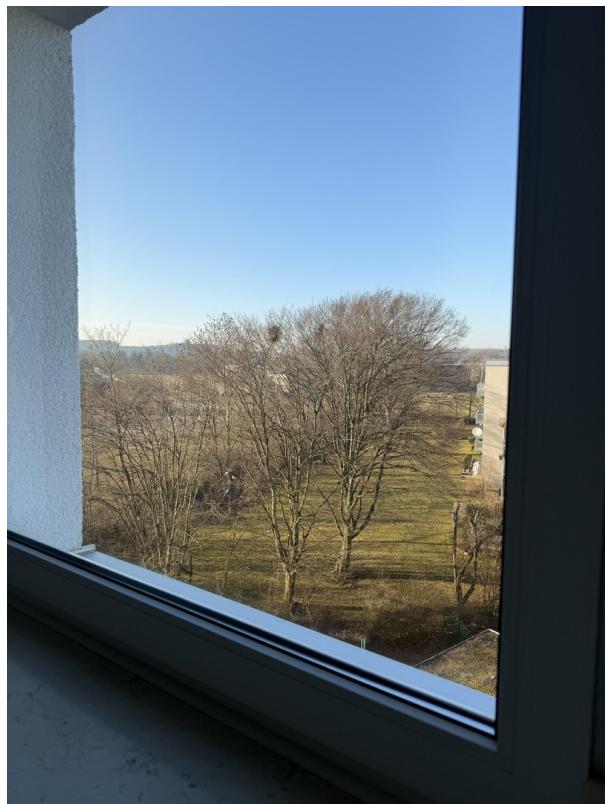


Flur

# Exposé - Galerie



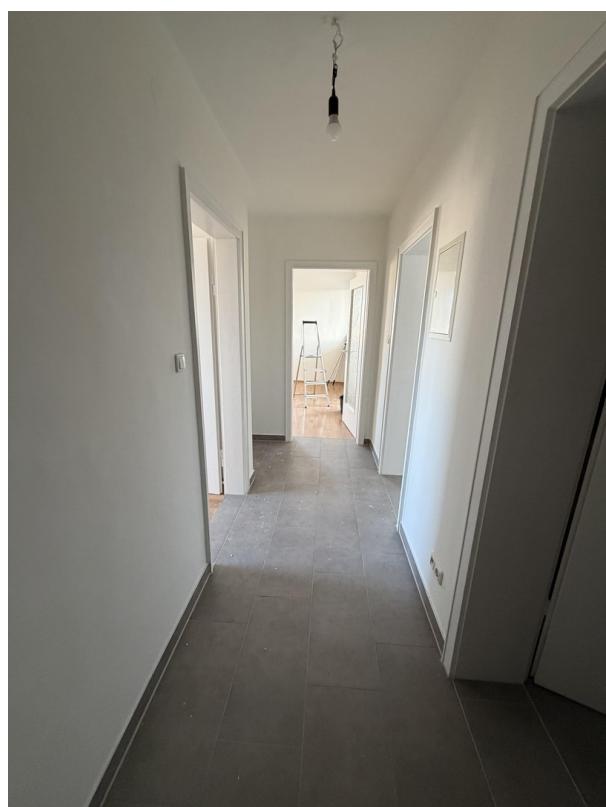
Neues Bad



# Exposé - Galerie



Objekt



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Süd-Loggia



Schlafzimmer-Ausblick

# Exposé - Galerie



Aussicht



Umgebung

# Exposé - Galerie



Aussicht



Neue Einbauküche

# Exposé - Grundrisse

