

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Vaterstetten

### Erstbezug nach Sanierung: 3-Zi.-Wohnung mit Balkon und Gartenzugang in Vaterstetten



Objekt-Nr. OM-424312

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.450 € + NK**

Ansprechpartner:  
Florian Markhauser

Friedenstraße 27  
85591 Vaterstetten  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	73,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.350 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Vaterstetten. Das Gebäude liegt ruhig in zweiter Reihe.

Mit ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Erstbezug nach Sanierung bietet diese Immobilie modernen Wohnkomfort. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der zum Entspannen einlädt und der über eine kleine Treppe direkt in den Garten führt.

Die Einbauküche ist im Mietpreis enthalten und wurde mit einem neuen Herd, sowie neuem Kühlschrank ausgestattet.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

## Ausstattung

Sanierungsumfang:

- Moderner Look: Alle Wände wurden frisch gestrichen; Heizkörper sowie Türzargen wurden professionell lackiert. Neue, moderne Innentüren und eine neue Wohnungstüre runden das Gesamtbild ab.
- Bodenbeläge: Das hochwertige Parkett im Wohnzimmer wurde fachmännisch geschliffen und versiegelt. In den übrigen Räumen besticht die Wohnung durch zeitlose, moderne Bodenbeläge.
- Küche: Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und wurde mit neuen Elektrogeräten (Kühl-Gefrierkombination sowie ein Herd mit Ceranfeld) ausgestattet.
- Badezimmer: Das Bad glänzt mit einer neuen Toilette, neuen Armaturen sowie einer modernen Beleuchtung und einem neuen Spiegel.
- Elektrotechnik & Sicherheit: Die gesamte Elektroinstallation wurde erneuert. Profitieren Sie von zusätzlichen Steckdosen in allen Räumen und der Sicherheit eines aktuellen E-Checks.
- Energie & Komfort: Alle Fensterdichtungen wurden erneuert, um beste Dämmwerte (Energiestandard B) zu garantieren. Der Balkon lädt mit einer neuen Markise zum Entspannen im Freien ein.

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Vollbad

## Lage

Vaterstetten, gelegen im Landkreis Ebersberg, bietet eine hervorragende Infrastruktur und Lebensqualität. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die S-Bahn-Linie S4 in 850m Entfernung gewährleistet, die schnelle Verbindungen nach München bietet. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Für Freizeitaktivitäten laden Parks und Grünflächen in der Umgebung ein, die vielfältige Erholungsmöglichkeiten bieten.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Home Office

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Flur



Außenansicht fern



# Exposé - Galerie

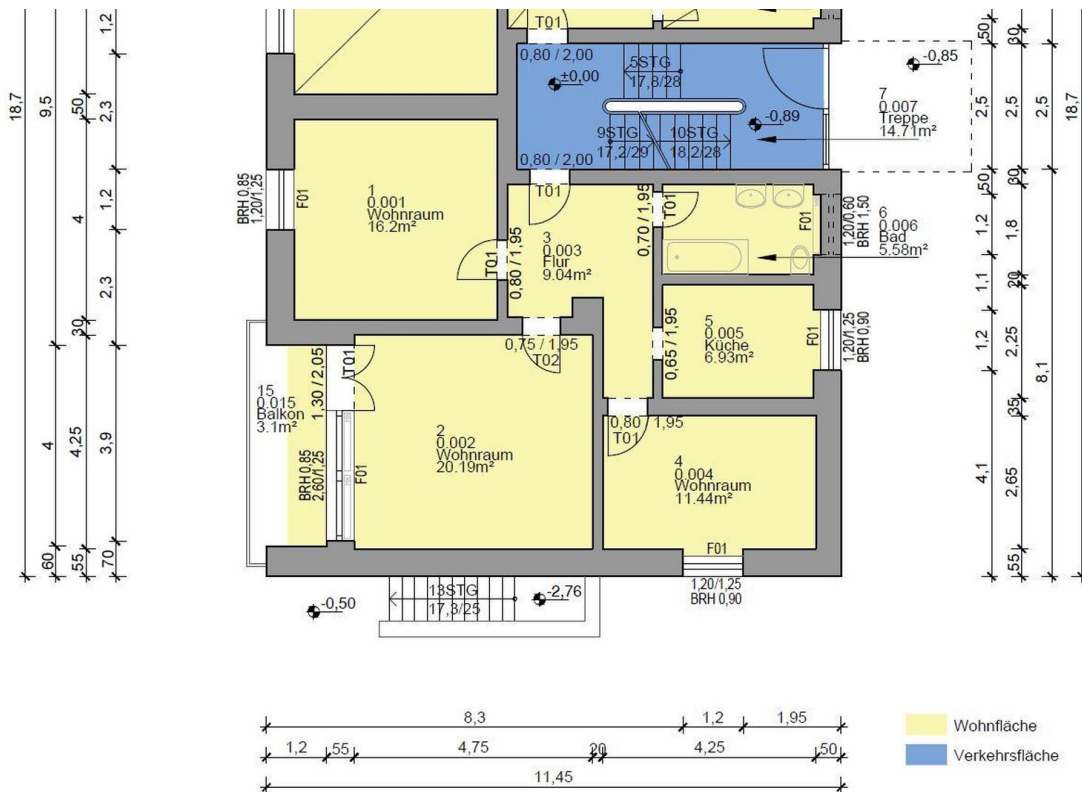


Außenansicht nah



Ausblick

# Exposé - Grundrisse



## Grundriss EG links