

Exposé

Dachgeschosswohnung in Maisach

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon + EBK in Maisach, Nutzfläche 151 qm, 5 Fußminuten zur S3



Objekt-Nr. **OM-430160**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.665 € + NK**

Merianstraße 17
82216 Maisach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1958	Mietsicherheit	4.995 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	98,00 m ²	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	151,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	335 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit 98 m² Wohnfläche und mit den Dachschrägen einer Nutzfläche von 151 m² in Maisach im Ortsteil Gernlinden bietet hohen Wohnkomfort und eine gehobene Ausstattung. Zur Wohnung im 1. Stock gehören vier einladende, lichtdurchflutete Zimmer. Die Wohnung verfügt über einen schönen Süd-Ost Balkon, der zum Entspannen einlädt. Die Einbauküche ist bereits vorhanden und kann ablösefrei übernommen werden. Die Wohnung wird ab dem 01.05.2026 bezugsfrei sein.

Auf dem zur Wohnung dazugehörigen Außenstellplatz (wenn gewünscht, 70€ monatlich) vor dem Haus können Sie ihr Auto ideal parken. Im Keller bietet ein Abstellplatz Stauraum für eingelagerte Gegenstände. Haustiere sind in dieser Wohnung leider nicht gestattet.

Ausstattung

Die Zimmer haben weiße Wände und bieten eine gute Stellfläche. In der Wohnung wurde ein Laminatboden in Holzoptik verlegt. Die Räume sind mit weißen Sockelleisten ausgestattet. Die Wohnung verfügt über große, lichtpendende weiße Fenster.

Zur Wohnung gehört eine weiß-schwarze Einbauküche mit Elektrogeräten (Herd, Ceranfeld, Bosch Super Silence Geschirrspüler, Samsung Side-by-side Kühl-/Gefrierkombination mit Eiswürfelpender, Mikrowelle und Dunstabzugshaube). Zudem wurde in der Küche eine moderne LED-Beleuchtung verbaut. Die Toilette ist in weiß gehalten, hat einen Einbauschränk für Stauraum sowie großen Spiegel und verfügt über ein eigenes Fenster. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, einen Spiegel sowie schwarzen Waschtisch mit einem Klappmechanismus, zwei Schubladenschränken und bietet somit ausreichend Stauraum für Kosmetikartikel. Auch das Badezimmer verfügt über ein eigenes Fenster zum Lüften. Im Keller besteht die Möglichkeit eines eigenen Waschmaschinenanschlusses. Über die Echtholztreppe gelangt man in das Dachgeschoss. Dort befinden sich zwei weitere Zimmer mit großen lichtdurchfluteten Dachflächenfenstern. Der Besuch kann mit einem elektrischen Türöffner und Sprechanlage in Empfang genommen werden. Das Treppenhaus ist mit einem modernen schwarz-weißem Granit ausgestattet. Zudem bieten zwei Schuhschränke im Treppenhaus weiteren Stauraum. Zur Wohnung gehört außerdem ein Abstellplatz im Keller, welcher ausreichend Stauraum für eingelagerte Gegenstände bietet.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Das Haus ist in einem sauberen und sehr guten Allgemeinzustand.

Die Wohnung kann ab dem 01.05.2026 bezogen werden. Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann schreiben Sie mir gerne eine Nachricht mit den Eckdaten zu Ihrer Person. Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger jedoch belebter Wohnlage in Gernlinden. In Laufnähe der Immobilie sind mehrere Buslinien (875 und 8300) vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe gelegene S-Bahn mit der Linie S3 gut erreichbar. Der Sbahn-Bahnhof Gernlinden ist 5 Minuten fußläufig entfernt.

Die Wohnung ist auch für Pendler mit Nähe zur A8, A99 sowie B471 verkehrsgünstig angebunden. In der direkten Umgebung finden Sie verschiedene Restaurants, Bäckereien, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Gemeinde Maisach, gelegen im bayerischen Landkreis Fürstentfeldbruck, bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen. Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist gut ausgebaut, was schnelle Wege nach München und Umgebung ermöglicht. Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,31 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 1 mit Balkonzugang

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Einbauküche

Exposé - Galerie



Küche mit Side-by-Side



Küche mit Balkonzugang

Exposé - Galerie



Süd-Ost-Balkon



Süd-Ost-Balkon

Exposé - Galerie



Süd-Ost-Balkon



Toilette mit Fenster

Exposé - Galerie



Toilette



Badezimmer mit Fenster

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Fenster



Zimmer 2 mit Ausgang

Exposé - Galerie

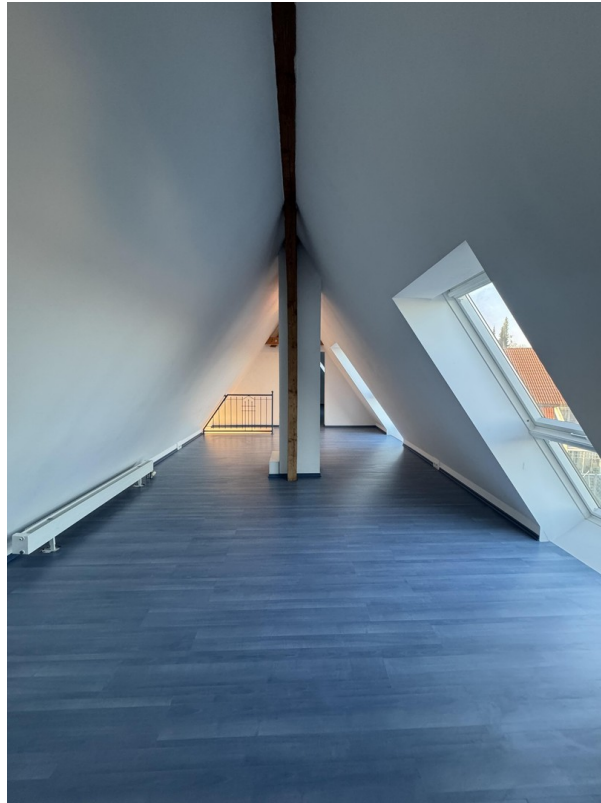


Flur



Zimmer 3 Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Zimmer 3 Dachgeschoss



Zimmer 3 Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Zimmer 3 Dachgeschoss



Zimmer 3 Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

