

Exposé

Erdgeschosswohnung in Kirchberg

**Stilvoll möbliert: Schöne moderne 2Zi-EG-Whg mit Küche
& Stellplatz, gedämmt - hell & ruhig**



Objekt-Nr. OM-431465

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **620 € + NK**

Ansprechpartner:
Frau Hack

84434 Kirchberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2021
Etagen	1
Zimmer	2,00
Wohnfläche	37,00 m²
Energieträger	Öl
Summe Nebenkosten	80 €
Miete Garage/Stellpl.	30 €
Mietsicherheit	1.950 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	16.04.2026
Zustand	saniert
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese geschmackvoll möblierte und komplett sanierte 2-Zimmerwohnung ist ab 16.04.2026 für Sie bezugsbereit. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss in 84434 Kirchberg (Ortsteil Schröding) im Landkreis Erding. Ihr Stellplatz befindet sich direkt vor der Wohnung.

Die auf den Bildern gezeigte Möblierung ist noch nicht abgeschlossen: Sie wird noch mit neuen Teppichen, neuen Kissen und Bettdecke mit ansprechender Bettwäsche, geschmackvollen Wandbildern, schönen Kunstblumen und weiteren Artikeln ergänzt.

Die Wohnung wird nicht leer vermietet. Es ist möglich, das Bett auszutauschen, aber nicht alle Möbel zu entfernen.

Über einen kleinen Vorraum, der nur mit einer anderen Mietpartei geteilt wird, kommen Sie direkt barrierefrei in Ihre eigenen vier Wände: Das erste große Zimmer enthält den gemütlichen Wohn-/Eß-Bereich sowie eine praktische Küche. Hinten geht es dann weiter ins eigene Bad und zum Schlaf-/Arbeitszimmer.

Die Küche ist bereits für Sie ausgestattet mit Küchenmöbeln inklusive Elektrogeräten und Geschirr. In diesem einladenden Raum finden Sie ausreichend Platz in dem schönen Essbereich oder auf dem Sofa - für viele gemütliche Stunden zum Entspannen nach der Arbeit oder mit Freunden.

Ein neu erstelltes Wohlfühlbadezimmer mit begehrter Dusche und Hänge WC schließt sich weiter hinten an. Ebenso ist eine Waschmaschine für Sie vorhanden.

Nebenan ist dann noch das Schlaf- bzw. Arbeitszimmer.

Stellplätze sind verfügbar im Hof: 30€/Monat für einen.

Die Nebenkosten enthalten Heizung, Abfallgebühren, Wasser, Grundsteuer, Versicherung etc.

Internet ist verfügbar bis 500 MB/s bei diversen Anbietern. Alternativ ist Internet via WLAN möglich gegen Gebühr über den Vermieter. Raucher sind unerwünscht.

Gerne schicken wir Ihnen auch ein Video von der Wohnung nach erfolgreicher Kontaktaufnahme. Bitte teilen Sie uns bei Kontaktaufnahme etwas über sich selber mit.

Ausstattung

Internet via WLAN ist möglich gegen Gebühr.

Große Armaturen im Bad

Laminat & Fliesen

neue Fenster mit hochwertiger Natursteinfensterbank.

Im Mai 2023 wurde das Haus mit einem dicken Vollwärmeschutz gedämmt.

Die Wohnung hat moderne Türen, LED-Beleuchtung im Flur, Küche und Bad,

Im Rahmen der Sanierung wurde auch die Elektrik komplett erneuert, d.h. Sie finden hier eine moderne Elektrik mit ausreichend Steckdosen. Darüber hinaus übernehmen Sie die Wohnung komplett frisch gestrichen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Sie leben zurückgezogen in der Natur, sind aber trotzdem sehr schnell an Orten des täglichen Bedarfs:

Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung finden Sie 10 Autominuten entfernt, z.B. Edeka, Aldi, Lidl, Müller in Taufkirchen (Vils).

10-15 Autominuten: Moosburg, Wartenberg, Taufkirchen Vils, A92 Autobahnanbindung (ca. 10 km)

20-25 Autominuten: Erding, Dorfen, Landshut

Flughafen München: 30 Autominuten (ca. 30 km)

Durch die A92 oder A94 sind Sie schnell und bequem im München.

Kindergarten und Grundschule sind in Sichtweite (5 Min Fußweg). Haupt- und Realschule finden Sie in Taufkirchen (Vils) (10 Autominuten). Weiterführende Schulen sind in Erding oder Dorfen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Bad mit begehbbarer Dusche/WM

Exposé - Galerie



Bad mit begehrbarer Dusche/WM



Bad mit begehrbarer Dusche/WM

Exposé - Galerie



Küche



Küche mit Gang

Exposé - Galerie



Gang



Ausblick

Exposé - Galerie



Schlaf-/Arbeitszimmer



Schlaf-/Arbeitszimmer

Exposé - Grundrisse

Grundriß der EG-Whg WE1 links

