

Exposé

Erdgeschosswohnung in Ammerndorf

Stilvolle 4-Zi.-EG.-Wohnung mit gehobener Ausstattung in Ammerndorf



Objekt-Nr. OM-435112

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.125 € + NK**

Ansprechpartner:
E.S.

90614 Ammerndorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1920	Mietsicherheit	3.375 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	92,00 m²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	180 €	Badezimmer	1
Heizkosten	120 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Erdgeschosswohnung wurde mit viel Liebe zum Detail im Jahr 2025 vollständig kernsaniert und bietet modernes Wohnen auf höchstem Niveau. Der hochwertige Echtholzparkettboden sorgt für eine warme und einladende Atmosphäre, während der elegante Fliesenboden in den Nassbereichen Stil und Funktionalität vereint.

Highlights der Wohnung:

- Hochwertiges Eiche Echtholzparkett in Kombination mit einem eleganten Fliesenboden
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Großzügiges Tageslichtbad mit moderner ebenerdiger Regendusche
- Zwei separate Toiletten – ideal für Familien oder Gäste
- Neue Elektrik inkl. Vorbereitung für eine mögliche Kücheninsel
- Atmungsaktiver Kalkputz

Die Immobilie beeindruckt nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern auch durch den durchdachten Schnitt und die hochwertige Verarbeitung. Ab dem 1. Juni 2026 steht diese besondere Wohnung für ihren Bezug bereit.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Kontaktaufnahme per Formular oder per Mail:

bus.immobilien[at]gmail.com

Lage

Die Immobilie liegt in Ammerndorf. In unmittelbarer Umgebung des Objekts verkehren die Buslinien 112, 113 und 114 (Mit Anbindung zur S-Bahn). In Laufnähe gibt es ein paar Restaurants, ein Eis-Café, einen Arzt und einen Supermarkt.

Auch eine Postannahmestelle, ein Blumenladen, eine Apotheke und Kindergärten sind ganz in der Nähe. Weiter entfernt finden Sie außerdem mehrere Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Einige Museen, ein Kino und diverse Erholungs- und Sportmöglichkeiten erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	246,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Küche Essbereich

Exposé - Galerie



Küche Essbereich



Ebenerdige Regendusche

Exposé - Galerie



Bad



Gäste WC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

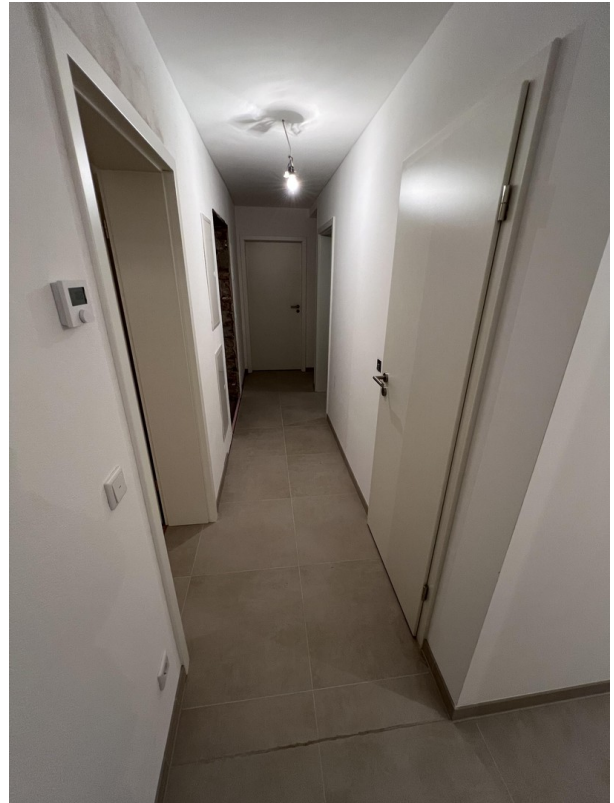


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Flur



Flur

Exposé - Galerie

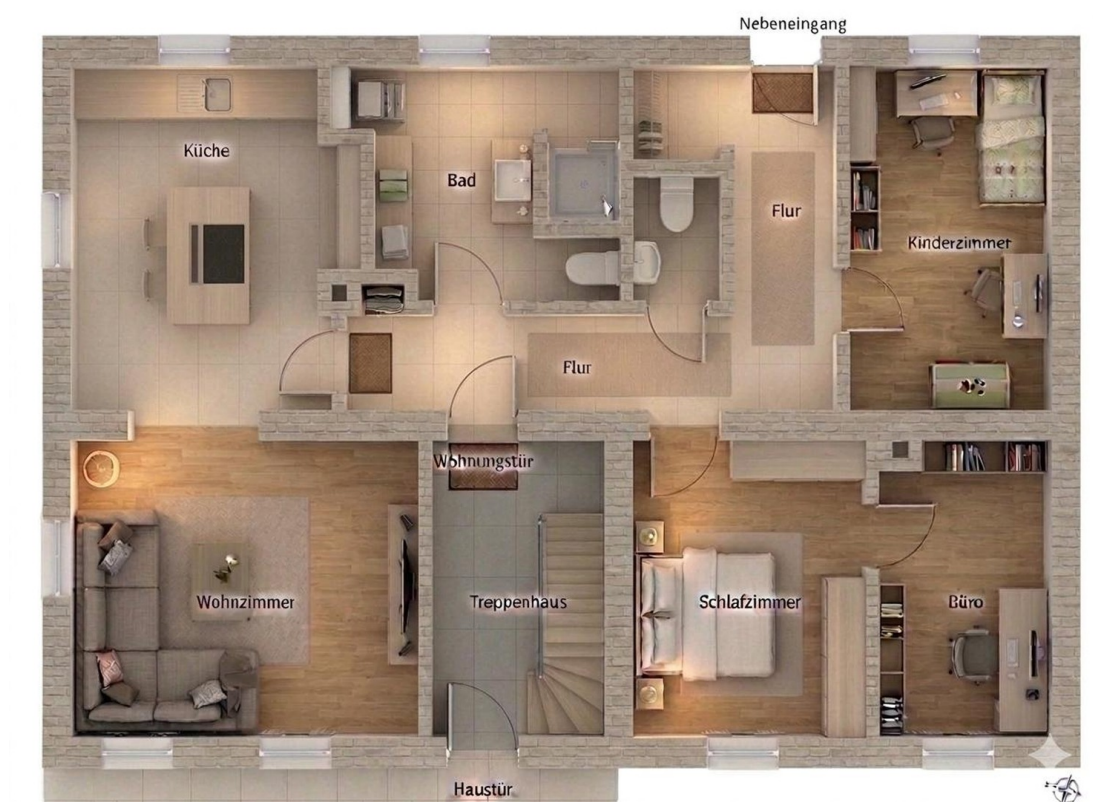


Kinderzimmer



Eingangsbereich Garderobe

Exposé - Grundrisse



Grundriss