

Exposé

Maisonette in Massenhäusen

**Erstbezug nach Komplettrenovierung 5 Zimmerwohnung
mit Dachstudio, Balkon, Einbauküche und Gäste-WC**



Objekt-Nr. OM-436923

Maisonette

Vermietung: **1.900 € + NK**

Ansprechpartner:
Herr Backe

85376 Massenhäusen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Miete Garage/Stellpl.	60 €
Etagen	2	Mietsicherheit	5.700 €
Zimmer	5,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	120,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	34,00 m²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	1. OG
Heizkosten	180 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine renovierte große 5-Zimmer-Wohnung im 1. OG in Massenhausen (Ortsteil von Neufahrn bei Freising). Die Wohnung bietet ca. 154 m² Wohn- Nutzfläche.

Bezugsfrei: ab 16. April , 1. Mai, oder 1. Juni

Maximal 4 Personen Nichtraucherwohnung und Keine Haustiere erlaubt

Ruhige Nutzung der Wohnräume wird vorausgesetzt

Bei Interesse: Bitte um Anrede und kurze Vorstellung Ihrer Person Besichtigungen sind nach kurzer Terminvereinbarung wie folgt möglich:

ab Mittwoch bis Freitag von 10 Uhr bis 20 Uhr

Samstag und Sonntag nach Vereinbarung

Die Wohnung richtet sich an Naturliebhaber:innen, Homeoffice-Nutzer:innen oder gestresste Münchner:innen, die einen ruhigen, hochwertigen Lebensmittelpunkt außerhalb des Stadtrubels suchen – mit viel Raum, Qualität und Naturbezug.

Kaltmiete 1900,00€

Betriebskosten 300,00€

2 Stellplätze zusammen für 60,00€

Kaution: 5.700,00€

Die Wohnung bietet ca. 154 m² Wohn- Nutzfläche mit klarer Raumaufteilung, großzügigem Wohn- und Essbereich sowie einer großen, offen nutzbaren Küche.

In absolut ruhiger Lage von Massenhausen (Ortsteil von Neufahrn bei Freising) entsteht derzeit eine hochwertig neu ausgebaute 5-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Küche, modernem Bad und zusätzlichem Dachstudio.

Wohnkonzept & Raumgefühl:

Im 1. OG befindet sich der großzügige Flur mit Zugang zu allen Zimmern wie Wohnzimmer, Küche, Bad, 2 Schlafzimmer und das Gäste WC.

Über eine interne Wendeltreppe im Flur ist das ausgebaute Dachgeschoss erreichbar.

Zwei Zimmer und Abstellraum.

Dieses eignet sich ideal als:

-ruhiger Homeoffice- oder Arbeitsbereich

-Kreativ- oder Rückzugsraum

-Lese- oder Fokusbereich

Dieser Bereich ergänzt die Wohnung um einen besonderen, privaten Raum mit Loft-Charakter.

Optional besteht im Wohnbereich die Möglichkeit im Wohnzimmer, einen externen Ofen (Pellets oder Holz) anzuschließen.

Damit lässt sich das Wohnkonzept bei Bedarf um eine zusätzliche, atmosphärische Wärmequelle ergänzen.

Ausstattung & Besonderheiten:

Kompletter Neuausbau

Alle Decken sind mit Deckenspots und LED-Lampen ausgestattet

3 Fach verglaste Fenster und neue Dachliegefenster

Hochwertigste Installationen in allen Bereichen

Modernes, neu gestaltetes Badezimmer

Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss

Großzügige Küche mit Backofen, Induktionskochfeld, Kühlschrank, Gefrierschrank, Spülmaschine sowie viele Schubladen und Staufächer

6 m² Balkon mit elektrischer Markise

Mitbenutzung des Gartens (ruhig, gepflegt, naturnah)

2 eigene Stellplätze auf dem Grundstück

DSL-Anschluss bis 250 Mbit verfügbar – ideal für stabiles Homeoffice, Videokonferenzen und Remote-Arbeit

Sat Fernsehen Astra 19,2 vorhanden

Sehr gute Dämm- und Ausbaustandards für ruhiges Wohnen und konzentriertes Arbeiten

Die Wohnung wurde mit Fokus auf Qualität, Langlebigkeit und Wohnkomfort realisiert.

Ausstattung

Ausstattung & Besonderheiten:

Kompletter Neuausbau

Alle Decken sind mit Deckenspots und LED-Lampen ausgestattet

3 Fach verglaste Fenster und neue Dachliegefenster

Hochwertigste Installationen in allen Bereichen

Modernes, neu gestaltetes Badezimmer

Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss

Großzügige Küche mit Backofen, Induktionskochfeld, Kühlschrank, Gefrierschrank, Spülmaschine sowie viele Schubladen und Staufächer

6 m² Balkon mit elektrischer Markise

Mitbenutzung des Gartens (ruhig, gepflegt, naturnah)

2 eigene Stellplätze auf dem Grundstück

DSL-Anschluss bis 250 Mbit verfügbar – ideal für stabiles Homeoffice, Videokonferenzen und Remote-Arbeit

Sat Fernsehen Astra 19,2 vorhanden

Sehr gute Dämm- und Ausbaustandards für ruhiges Wohnen und konzentriertes Arbeiten

Die Wohnung wurde mit Fokus auf Qualität, Langlebigkeit und Wohnkomfort realisiert.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Hinweis zur Vermietung: Gesucht werden verlässliche, ordentliche Mieter:innen mit stabilem Alltag und langfristiger Perspektive.

Die Wohnung ist nicht für Wohngemeinschaften oder kurzfristige Nutzung vorgesehen. Folgende Dokumente werden für eine etwaige Wohnungsbesichtigung benötigt:

- die letzten drei Gehaltsnachweise
- ausgefüllte Mieterselbstauskunft
- nice to have > maximal 3 Monate alte Schufa

Wenn Sie das Objekt interessant finden sollten, würden wir uns über eine zeitnahe Kontaktaufnahme freuen.

Lage

Lage & Umfeld

Massenhausen steht für:

außergewöhnliche Ruhe

naturnahe Umgebung

wenig Verkehr

entspanntes Wohnen

Gleichzeitig besteht eine gute Anbindung an Neufahrn, Freising und den Großraum München.

Ideal für Menschen, die tagsüber Leistung bringen – und abends wirklich abschalten möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	101,98 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche mit Geräten



Küche mit Eckbank

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Beispiel Büro KI generiert

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Beispiel Wohnzimmer Ki gen.



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Gäste WC



Beispiel Gäste WC KI generiert

Exposé - Galerie



Flur mit Wendeltreppe



Zimmer im Dachboden

Exposé - Galerie



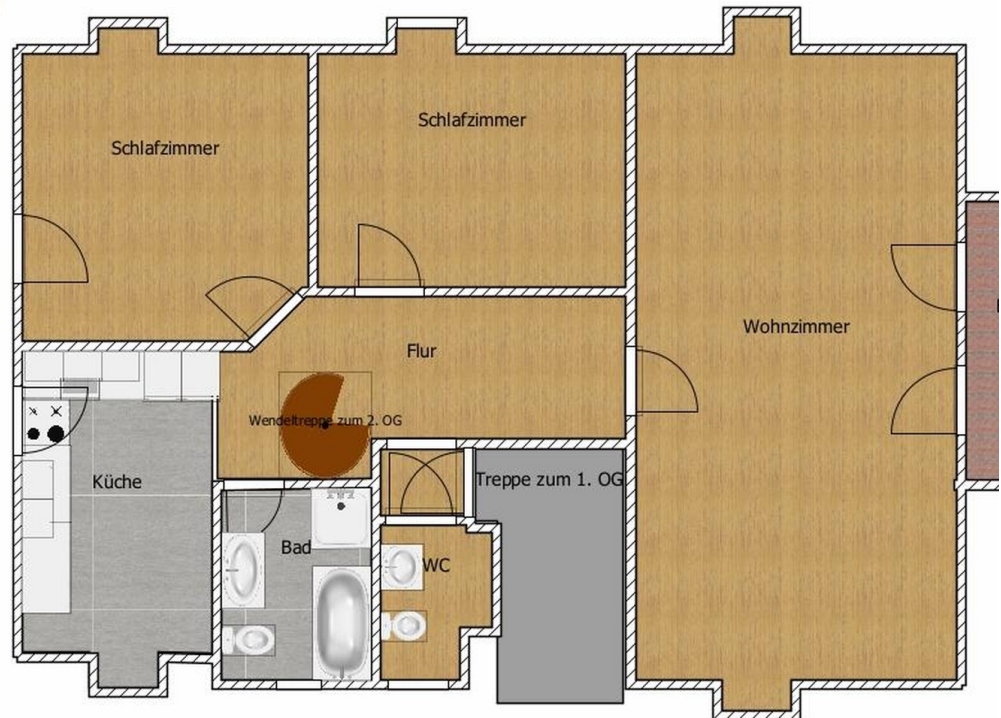
Beispiel Büro KI generiert



2. Zimmer im Dachboden

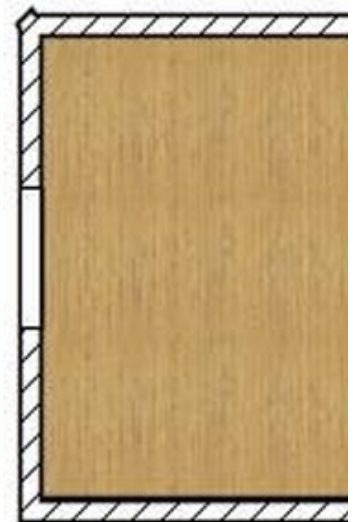
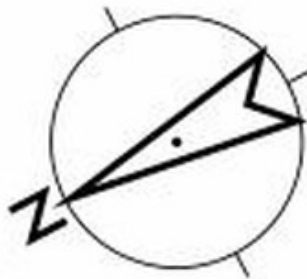
Exposé - Grundrisse

Skizze: kein genaue Maßangabe



Grundriss 1. OG

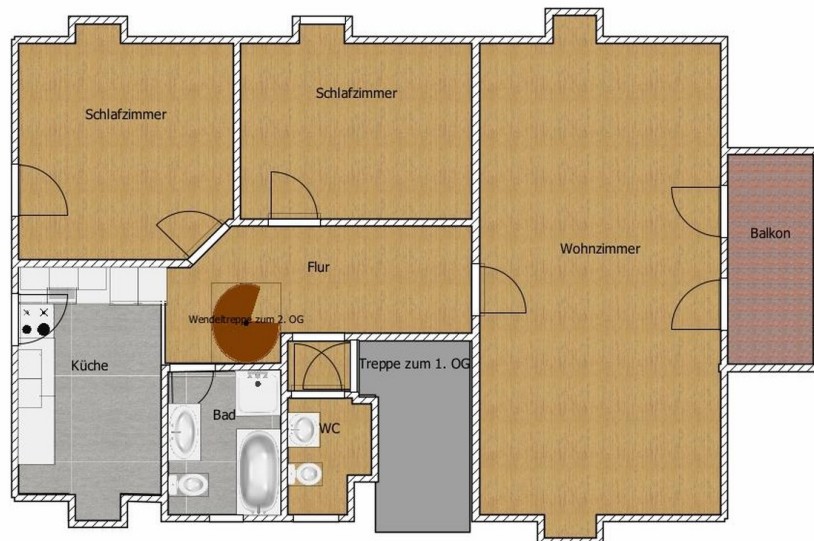
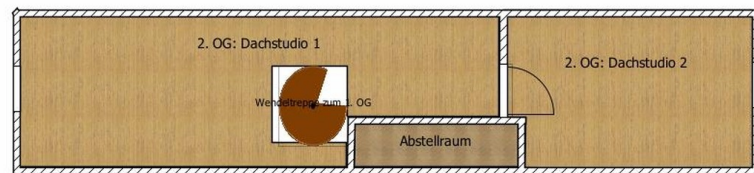
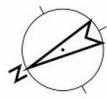
Skizze: kein genaue Maßangabe



Grundriss 2. OG

Exposé - Grundrisse

Skizze: kein genaue Maßangabe



Grundriss beide Sockwerke