

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Odelzhausen

**Sofort bezugsfrei – KfW 40 mit Garten & 2 Stellplätzen**



Objekt-Nr. OM-447022

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.200 € + NK**

85235 Odelzhausen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Summe Nebenkosten	200 €
Grundstücksfläche	267,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	6.000 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	6,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	155,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	2
Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung
Heizkosten	50 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig gebaute Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2024 überzeugt durch moderne Architektur, energieeffiziente Bauweise (KfW 40) und eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das Haus ist sofort bezugsfrei.

Es sind beide Doppelhausseiten zum Mieten ausgeschrieben.

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnbereiche sowie die hochwertige Bauausführung.

- Neubau (Fertigstellung 2025)
- Energieeffizienzhaus KfW 40
- ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 300 m<sup>2</sup> Grundstück
- 2 Stellplätze inklusive
- neue moderne Einbauküche, diese kann entweder abgelöst oder zusätzlich angemietet werden.
- sofort bezugsfrei
- ruhige, familienfreundliche Lage
- ohne Maklerprovision

### Ausstattung

Die Immobilie wurde mit hochwertigen Materialien ausgestattet und bietet ein modernes Wohngefühl:

- offener Wohn-/Essbereich mit viel Tageslicht
- moderne Küche
- hochwertige Bodenbeläge
- energieeffiziente Bauweise (niedrige Nebenkosten)
- Terrasse und Gartenbereich
- durchdachte Grundrissgestaltung

Sehr ruhige Lage inklusive schnelle Anbindung an die nahe gelegene Autobahn ( Lärmschutzgutachten liegt zur Besichtigung vor ).

## Ausstattung

- Gäste WC
- Fußbodenheizung
- Vorbereitung Wallbox
- Vorbereitung Photovoltaik
- Einbauküche mit hochwertigen Geräten ( Anschaffungskosten 20000 € )
- 2 Stellplätze bereits in der Miete enthalten

- Viessmann Wärmepumpe
- Aktive Belüftung
- Lan Anschlüsse in allen Zimmern
- 1 Begehbare Kleiderschränke
- 1 Schlafzimmer
- 2 Kinder Zimmer
- 1 Büro im EG
- Hobbyraum um Keller
- 18m2 große Speis
- separate Waschküche
- Bad mit Dusche und Badewanne

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Odelzhausen liegt im westlichen Einzugsgebiet von München und bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung.

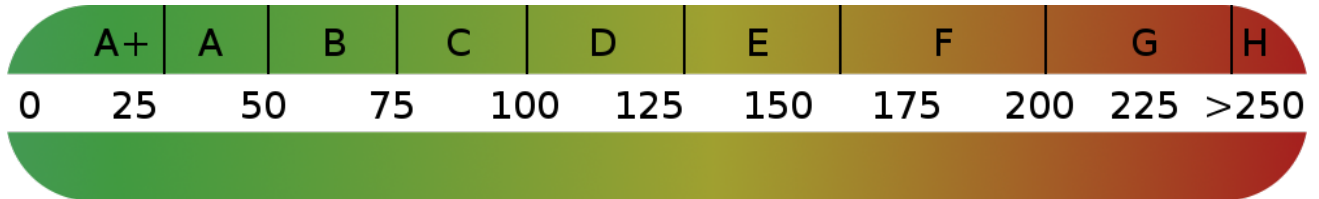
- schnelle Erreichbarkeit der A8
- München in ca. 30 Minuten erreichbar
- familienfreundliche Umgebung
- Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur vor Ort

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	9,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Gäste WC



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Kellertreppe

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Waschkeller

# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

