

Exposé

Erdgeschosswohnung in Landsham bei Kirchheim

*** Sonnig & ruhig im EG mit eig. Südgarten - vor den Toren Münchens / attr. Grundriss / nwtg. ***



Objekt-Nr. **OM-447032**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **920 € + NK**

Ansprechpartner:
Hr. Huber

85652 Landsham bei Kirchheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	48,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	130 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.760 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die ruhig gelegene, moderne 2-Zi Wohnung mit attraktivem Grundriss befindet sich im Erdgeschoss eines sehr gepflegten kleinen 2-geschossigen Mehrfamilienhauses. Das Objekt liegt in einer ruhigen Wohnanlage im idyllischen Landsham bei Kirchheim (München).

Die großen Panoramafenster lassen viel Licht in die Wohnung, sodass diese sehr hell und warm wirkt.

Das Gebäude ist zudem sehr gut wärmegeklämt.

Sie werden sich wohlfühlen!

I N T E R E S S E ?

Gerne zeige ich Ihnen die Wohnung in einem persönlichen Einzeltermin!

-> Ich freue mich, wenn Sie sich hierfür kurz vorstellen:

- Wieviele Personen ziehen ein? Welche Haustiere kommen mit?
- Frühestmöglicher Einzugstermin?
- Idealerweise kurz Ihre Motivation für die Wohnungssuche

Vielen herzlichen Dank!

Ausstattung

- Von der großzügigen Diele aus sind alle Wohnräume erreichbar. Der durchgehende Ahorn-Laminatboden verleiht der Wohnung eine warme und zugleich moderne Atmosphäre.

- Die Küche präsentiert sich mit einem neu gefliesten Boden in edlem Dunkelgrau – modern, pflegeleicht und ein schöner Kontrast zu hellen Fronten.

- Das vollständig renovierte Badezimmer überzeugt mit weißen Hochglanzfliesen und einer Granitbordüre. Der Boden ist ebenfalls neu mit modernen dunklen Fliesen versehen. Alle Sanitärelemente – von Armaturen über Badewanne bis WC – sind neu und unbenutzt.

- Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit angrenzendem Garten in Südlage. Sie bietet einen herrlichen Blick auf die gepflegte Grünanlage – ideal zum Entspannen im Freien und zum Sonnenbaden. Der Zugang erfolgt direkt vom Wohnzimmer aus.

- Praktisch und komfortabel: Ein separater Abstellraum mit WaMa-Anschluss sorgt für zusätzlichen Stauraum.

- Zur Verfügung steht ein heller Einzel-Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex!) mit direktem Zugang zum Treppenhaus sowie ein ca. 5 m² großes Kellerabteil.

- Ein gepflegter Fahrradraum und ein Trockenraum stehen der Hausgemeinschaft zur Verfügung.

- Landsham bietet gute digitale Infrastruktur: Highspeed-Internet (z. B. Telekom VDSL 250 Mbit/s) ist verfügbar, Glasfaser folgt in Kürze.

- In allen Wohnräumen finden Sie digitale TV- und Telefonanschlüsse.

- Die Wohnung wird frisch gestrichen übergeben und präsentiert sich sofort bezugsfertig.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

- Verglichen mit dem aktuellen Betriebskostenspiegel Deutschlands bewegen sich die Betriebskosten dieser Wohnung am unteren Wert!
- Der Ort Landsham liegt im Vorwahlbereich von München (089)
- Provisionsfrei von privat

Lage

- Nur 17 km östlich vom Münchner Stadtzentrum gelegen.
- Die S-Bahn-Station Grub mit kostenlosem Park-&-Ride-Parkplatz befindet sich im Nachbarort (ca. 2 km); von dort erreichen Sie die Innenstadt in rund 20 Min.
- Eine Busverbindung zur S-Bahn verkehrt regelmäßig, die Haltestelle liegt nur etwa 100 m entfernt.
- Die Autobahnen A99 (Ostumfahrung München) und A94 (München-Passau) sind jeweils in ca. 5 Min. erreichbar, der Flughafen München in ca. 20 Min.
- Im Ort finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Bäckerei, Supermarkt, Tankstelle, Restaurants, Friseur, Ärzte, Reisebüro und Kindergärten.
- Weitere Einkaufsmöglichkeiten – darunter Edeka, BayWa-Baumarkt, Einrichtungshäuser (XXXLutz, Segmüller), Räter- & Brunnen-Einkaufszentren sowie Discounter wie Aldi, Lidl und Penny - liegen nur wenige Fahrminuten entfernt.
- Das große Einkaufszentrum „Riem Arcaden“ mit U-Bahn-Anschluss und kostenfreiem Park-&-Ride liegt nur ca. 8 km entfernt.
- Zahlreiche Badeseen, das Naturschutzgebiet „Speichersee“ sowie der neu angelegte Park der Landesgartenschau in Kirchheim sind bequem mit dem Fahrrad erreichbar.
- Der Ort bietet zudem ideale Voraussetzungen für Lauf- und Fahrradrouten in naturnaher Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



Diele

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Abstellkammer

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Luftbild Landsham



Ausflüge rund um den Ort

Exposé - Grundrisse

