

# Exposé

## Wohnung in Ehekirchen

### Exklusives Wohnen: 4-Zimmer-Wohntraum mit A+ Energiebilanz & Traumbalkon (Erstbezug)



Objekt-Nr. OM-450079

#### Wohnung

Vermietung: **1.280 € + NK**

Ansprechpartner:  
Bernhard Kranz

Rothanger 16  
86676 Ehekirchen  
Bayern  
Deutschland

|                   |                    |              |                 |
|-------------------|--------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr           | 2026               | Zustand      | Erstbezug       |
| Zimmer            | 4,00               | Schlafzimmer | 3               |
| Wohnfläche        | 111,00 m²          | Badezimmer   | 2               |
| Energieträger     | Luft- /Wasserwärme | Etage        | 1. OG           |
| Summe Nebenkosten | 180 €              | Stellplätze  | 2               |
| Mietsicherheit    | 3.600 €            | Heizung      | Fußbodenheizung |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung  |              |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung: Nachhaltiger Wohnraum mit Top-Ausstattung und exzellenter Infrastruktur

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung vereint modernste Technik mit höchstem Wohnkomfort und einer gesunden Bauweise. Dank der effizienten Luftwärmepumpe kombiniert mit einer eigenen Photovoltaik-Anlage (Energieeffizienzklasse A+) profitieren Sie von dauerhaft niedrigen Heizkosten und wohnen absolut zukunftsorientiert.

## Ausstattung

Wohlfühlen und Aufatmen

Das Herzstück der Wohnung ist der offene Wohnbereich mit hochwertigen Parkettböden, der direkt auf den beeindruckenden, 19 m<sup>2</sup> großen Balkon mit echtem Holzboden führt. Für ein erstklassiges Raumklima sorgen die integrierte Komfortlüftungsanlage, diffusionsoffener Kalkputz und hochwertige Silikatinnenfarben – ideal für Allergiker und alle, die Wert auf gesundes Wohnen legen. Eine zentrale Entkalkungsanlage schützt zudem Ihre Geräte und sorgt für weiches Wasser im gesamten Haushalt.

Einziehen und loskochen

Die Wohnung verfügt über eine moderne, hochwertige Einbauküche, die bereits im Mietpreis enthalten ist. Sie ist komplett ausgestattet mit einer Kühl-Gefrierkombination, einem Induktionskochfeld, Backofen und einer Spülmaschine – perfekt integriert für einen stressfreien Einzug.

Durchdachte Details für Ihren Alltag

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung: Ein separates Ankleidezimmer, eine Abstellkammer sowie ein großzügiges privates Kellerabteil (17 m<sup>2</sup>) bieten maximalen Stauraum. Neben dem Hauptbadezimmer (teilmöbliert und mit Badewanne) steht ein Gäste-WC mit Dusche zur Verfügung. Für digitale Freiheit sorgt der Highspeed-Glasfaseranschluss.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Energie: A+, Luftwärmepumpe & PV-Anlage (niedrige Heizkosten)

Technik: Highspeed-Glasfaser (mind. 100 MBit), Komfortlüftung, elektrische Rollläden

Küche: Komplette EBK inklusive Siemens-Backofen & Induktion

Böden & Wände: Parkett, Kalkputz & Silikatfarbe (allergikerfreundlich)

Stauraum: Ankleide, Abstellkammer, 17 m<sup>2</sup> Keller & gemeinsame Waschküche

Parken: 2 Stellplätze direkt am Haus

Ich bewohne die zweite Wohneinheit im Haus selbst und freue mich auf ein freundliches, respektvolles Miteinander bei gewahrter gegenseitiger Privatsphäre. Ich suche Mieter, die die hochwertige Ausstattung der Wohnung zu schätzen wissen. Deshalb soll die Wohnung bitte rauch- und haustierfrei bleiben.

Mit den Außenanlagen (inkl. der Stellplätze) wurde noch nicht begonnen. Direkt am Grundstück kann allerdings trotzdem problemlos geparkt werden. Bei Bedarf kann in der Nähe der Stellplätze eine Wallbox installiert werden.

## Lage

### Perfekte Lage & Infrastruktur

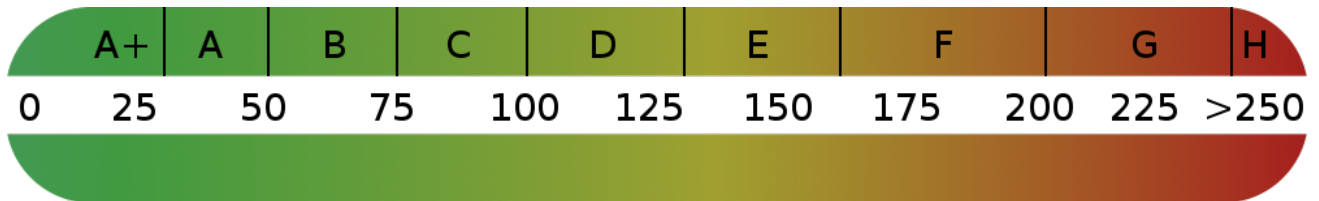
Hier erledigen Sie alles bequem zu Fuß: EDEKA, Netto, Bäcker und Apotheke sowie Ärzte und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch für Familien ist bestens gesorgt – Schule, Kindergarten und der Sportverein sind nur wenige Minuten entfernt. Ihre Fahrzeuge parken sicher auf den zwei dazugehörigen Stellplätzen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 13,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A+              |



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Bad



# Exposé - Galerie



Badewanne



Dusche

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Kind/Gästezimmer



Büro/Kind



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ankleide



Gäste-WC



# Exposé - Galerie



Abstellkammer



Diele



Waschküche

# Exposé - Galerie



Keller



Balkon



# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse

