

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Vaterstetten

### 1-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Einbauküche, Bad und Flur



Objekt-Nr. OM-450813

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **850 € + NK**

Ansprechpartner:  
H. G.

Baldhamer Straße 39  
85591 Vaterstetten  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2012	Mietsicherheit	2.000 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	37,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	60 €	Etage	3. OG
Heizkosten	40 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	100 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 37 m<sup>2</sup> liegt im Dachgeschoss eines modernen Gebäudes mit auffälliger Glasfassade – perfekt für Singles oder Pendler, die entspannt wohnen und trotzdem gut angebunden sein wollen.

Der Wohnbereich ist schön hell: Große Fenster und mehrere Dachfenster sorgen den ganzen Tag über für viel Licht und eine angenehme Atmosphäre. Der Blick ins Grüne macht das Ganze noch entspannter. Elektrische Außenraffstores bieten dir dabei praktischen Sonnen- und Sichtschutz.

Die Küche ist bereits komplett ausgestattet – mit Induktionskochfeld, Backofen (inkl. Grillfunktion), Kühlschrank mit Gefrierfach und allem, was man im Alltag braucht. Einfach einziehen und loslegen.

Das Bad ist modern, hell gefliest und verfügt über Dusche, WC, Waschbecken sowie Fenster und Lüftung.

Ein Aufzug bringt dich bequem nach oben. Waschmaschine und Trockner stehen dir auf der Etage zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Good to know:

Im Haus sind auch ein Kindergarten, eine Volkshochschule und eine Musikschule untergebracht. Dadurch kann es werktags am Nachmittag (außerhalb der Ferien) bei offenem Fenster zu leichten Musikgeräuschen kommen – bei geschlossenen Fenstern ist es in der Regel ruhig.

## Ausstattung

Der Wohnbereich ist mit einem pflegeleichten, grauen Boden ausgestattet, der sich gut in unterschiedliche Einrichtungsstile integrieren lässt. Das Badezimmer ist hell gefliest und verfügt über eine Dusche, einen Waschtisch sowie ein WC.

Die Einbauküche ist vollständig ausgestattet und umfasst ein Induktionskochfeld, einen Dunstabzug, eine Spüle, einen Backofen mit Grillfunktion sowie eine großzügige Kühl-Gefrierkombination und bietet Ihnen damit eine komfortable Basis für den Alltag.

Ein Aufzug ermöglicht Ihnen einen bequemen Zugang zur Wohnung. Auf derselben Etage stehen eine neue Waschmaschine und ein neuer Trockner zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Südfenster, die für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sorgen. Elektrisch bedienbare Außenraffstores bieten Ihnen dabei flexiblen Sonnen- und Sichtschutz. Zusätzliche Dachfenster über der Küche sowie im Badezimmer tragen zu einem offenen und lichtdurchfluteten Wohngefühl bei.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Einheit ist auch zur gewerblichen Nutzung geeignet. Rauchen ist im gesamten Gebäude nicht gestattet.

## Lage

Die Wohnung liegt in attraktiver Lage von Vaterstetten, direkt an der Baldhamer Straße 39. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Apotheken und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Eine Bushaltestelle des innerörtlichen Nahverkehrs befindet sich nahezu direkt vor der Haustür – ideal für kurze Wege innerhalb der Gemeinde.

Die S-Bahn-Station Vaterstetten erreichen Sie in wenigen Minuten – von dort aus bestehen regelmäßige Verbindungen nach München und in die umliegenden Orte. Auch mit dem Auto ist die Lage optimal: Die B304 und die A99 sorgen für eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Trotz der guten Erreichbarkeit genießen Sie ein ruhiges, grünes Wohnumfeld mit Parks und Naherholungsflächen in der Nähe. Schulen, Kindergärten sowie kulturelle Einrichtungen wie die Volkshochschule und Musikschule befinden sich direkt im Gebäude bzw. in der unmittelbaren Umgebung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



großer Raum

# Exposé - Galerie



Südfenster



Bergblick aus Fenster

# Exposé - Galerie



Blick aus Fenster



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gemeinschaftsflur

# Exposé - Galerie



Trockner und Waschmaschine



Treppenhaus mit Lift