

Exposé

Dachgeschosswohnung in Landsham bei Kirchheim

*** Sonnig & ruhig im DG mit Süd-Loggia - vor den Toren Münchens / attr. Grundriss / nwtg. ***



Objekt-Nr. OM-451603

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.030 € + 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	51,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	140 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.500 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die ruhig gelegene, moderne 2-Zi Wohnung mit attraktivem Grundriss befindet sich im Dachgeschoss eines sehr gepflegten kleinen 2-geschossigen Mehrfamilienhauses (6 WE).

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnanlage im idyllischen Landsham bei Kirchheim (München) und verfügt über einen großen Loggiabalkon mit Südwestausrichtung, der reichlich Platz bietet und zum Sonnenbaden einlädt.

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 Diele aus sind alle Wohnräume erreichbar. Der durchgehende Ahorn-Laminatboden verleiht der Wohnung eine warme und zugleich moderne Atmosphäre.
- Ein besonderes Highlight ist das atelierhohe Wohnzimmer mit wunderschönem Holz-Sichtbalken. Die großzügigen Panorama- und Gaubenfenster lassen viel Licht in die Wohnung, sodass diese sehr hell und warm wirkt.
- Vom sonnigen Loggia-Balkon haben Sie einen herrlichen Blick auf die gepflegte Grünanlage – ideal zum Entspannen im Freien und zum Sonnenbaden. Der Zugang erfolgt direkt vom Wohnzimmer aus.
- Die Küche präsentiert sich mit einem neu gefliesten Boden in edlem Dunkelgrau – modern, pflegeleicht und ein schöner Kontrast zu hellen Fronten.
- Das Badezimmer überzeugt mit weißen Hochglanzfliesen und einer Granitbördüre. Der Boden ist ebenfalls neu mit modernen dunklen Fliesen versehen. WaMa Anschluss im Bad.
- Praktisch und komfortabel: Über Diele/Bad befindet sich ein geräumiges Speicherabteil, das über eine ausklappbare Treppe von der Diele der Wohnung aus erreichbar ist.
- Zur Verfügung steht ein komfortabler, 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.
- Ein im Innenhof befindlicher Gemeinschaftsgarten kann ebenfalls genutzt werden.
- 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 bzw. nach Vereinbarung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, 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



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Diele



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer

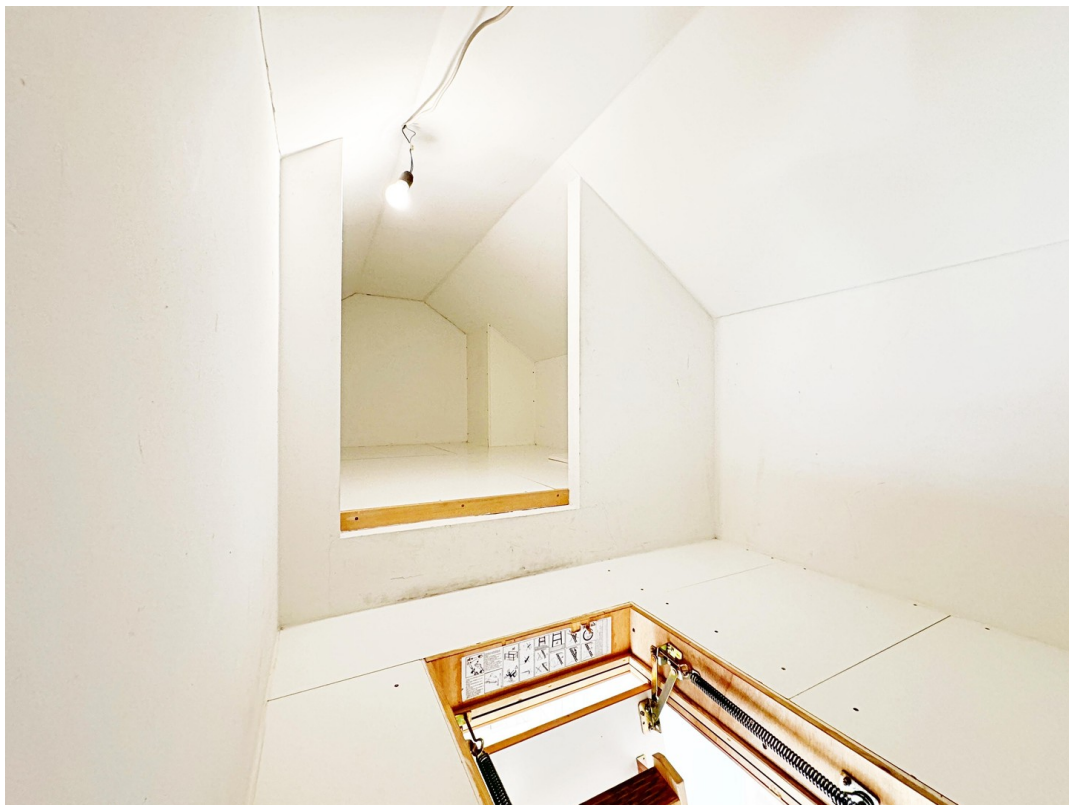


Loggiabalkon

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Speicherabteil

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Landsham von oben

Exposé - Galerie



Ausflüge in die Natur -
wenige Fahrradminuten entfernt

Rund um Landsham

Exposé - Grundrisse

