

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Aresing

### Gepflegte Doppelhaushälfte – sofort bezugsfrei



Objekt-Nr. **OM-456691**

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sandra Wex-Meisinger

Bauernstr. 18b  
86561 Aresing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Nebenkosten	140 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.900 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in familienfreundlicher Lage von Aresing. Das Haus überzeugt durch eine helle Raumaufteilung, einen großzügigen Wohn- und Essbereich sowie einen schönen Garten, der zum Entspannen einlädt. Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und bietet sowohl Paaren als auch Familien ein komfortables Zuhause.

Zur Ausstattung gehört eine moderne Einbauküche, die für 60,00 € monatlich mitvermietet wird. Ein Carport steht ebenfalls zur Verfügung und wird mit 60,00 € monatlich berechnet. Die Kosten für Gas sind nicht in den Nebenkosten enthalten und werden vom Mieter direkt mit dem Versorger abgerechnet.

Im Erdgeschoss befindet sich der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Die Küche ist praktisch geschnitten mit einer Einbauküche. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss liegen die Schlafzimmer sowie ein helles Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Die Räume sind gut geschnitten und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Außenbereich umfasst, eine Terrasse sowie Stellmöglichkeiten für Fahrzeuge. Die ruhige Lage und die gute Anbindung nach Schrobenhausen, Ingolstadt und Dachau machen das Objekt besonders attraktiv.

## Ausstattung

Die Immobilie wurde 2021 erbaut und befindet sich in einem modernen, sehr gepflegten Zustand. In allen Räumen ist eine effiziente Fußbodenheizung installiert, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Die Ausstattung entspricht einem zeitgemäßen Neubau-Standard und bietet hohen Wohnkomfort.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Vermietung erfolgt privat, kein Makler, keine gewerbliche Tätigkeit

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Aresing, direkt an der gut erreichbaren Hauptstraße in Richtung Dachau. Die Lage bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung, wodurch Pendler schnell die umliegenden Städte wie Dachau, Schrobenhausen, Ingolstadt und München erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Metzger, Ärzte sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahegelegenen Schrobenhausen und sind in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten und Schulen sind ebenfalls gut angebunden und machen die Lage attraktiv für Familien, die Wert auf kurze Wege legen.

Durch die direkte Anbindung an die B300 sowie die schnelle Erreichbarkeit der Bahnstrecke in Schrobenhausen profitieren Bewohner von einer sehr guten Mobilität.

Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radwege und Freizeitaktivitäten im Grünen, die nur wenige Minuten entfernt beginnen.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



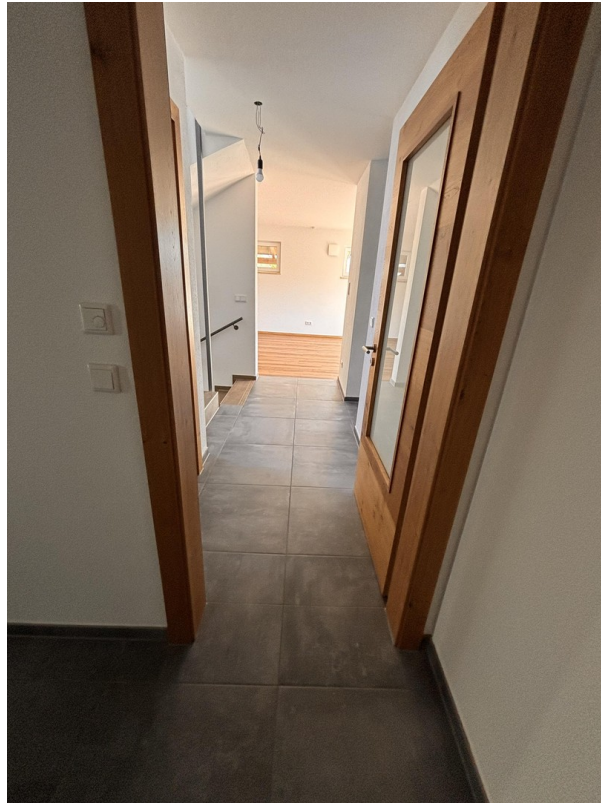
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

