

# Exposé

## Reihenhaus in Sankt Wolfgang

### Neuwertiges Reihemittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in ruhiger Siedlungslage



Objekt-Nr. OM-459202

### Reihenhaus

Vermietung: **2.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Frau Zimmer

84427 Sankt Wolfgang  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2016	Mietsicherheit	4.200 €
Grundstücksfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	5,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	152,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Holzpellets	Garagen	1
Nebenkosten	270 €	Stellplätze	3
Heizkosten	120 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	390 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab dem 01.10.2026 zu vermieten ist ein modernes Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 2016.

Das RMH bietet auf ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für Familien, Wohngemeinschaften oder Mehrgenerationenhaushalte.

Die durchdachte Aufteilung über vier Etagen, helle Wohnräume sowie das voll ausgebaute Dachgeschoss mit eigenem Duschbad und kleiner Küche schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Der offene Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront und Zugang zur überdachten Terrasse mit kleinem Garten sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ergänzt wird das Angebot durch drei bereits inkludierte Stellplätze, darunter zwei Tiefgaragenstellplätze mit Vorbereitung für E-Mobilität.

Die ruhige, verkehrsberuhigte Lage innerhalb einer freundlichen Wohnanlage sowie die fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten machen die Immobilie besonders attraktiv für den Alltag.

## Ausstattung

Die Immobilie verfügt über ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf vier Etagen.

Im Untergeschoss befinden sich der Technikraum mit vorbereiteten Podesten für Waschmaschine und Trockner sowie ein 33 m<sup>2</sup> großer Kellerraum. Es besteht ein direkter Zugang zur Tiefgarage.

Von der Kellertreppe gelangt man ins Erdgeschoss direkt in den offenen Wohn-, und Essbereich mit großer Fensterfront und Zugang zur überdachten Terrasse (mit Beleuchtung und elektrischer Markise).

Der gemütliche Garten mit ca. 30 m<sup>2</sup> ist zusätzlich auch von der Straßenseite zugänglich.

Die Einbauküche ist unter anderem mit Markengeräten sowie Backofen und Spülmaschine in Komforthöhe ausgestattet. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC und eine Speisekammer die über den Eingangsflur erreichbar sind.

Im 1. Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie das Vollbad mit separater Dusche und Badewanne.

Ein besonderes Merkmal ist das voll ausgebaute Dachgeschoss mit eigenem Duschbad und kleiner Küche. Dieser Bereich kann als separater Wohnbereich genutzt werden und eignet sich beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder ein Homeoffice.

Zur weiteren Ausstattung im gesamten Haus gehören elektrische und manuelle Rollläden, Fußbodenheizung, Lüftungsanlage und maßgefertigter Fliegenschutz an Fenstern und Terrassentüre.

In der Vermietung enthalten sind insgesamt drei Stellplätze (siehe Nebenkosten): zwei Tiefgaragenstellplätze mit Vorbereitung für E-Mobilität sowie ein Außenstellplatz direkt vor dem Haus.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Virtuelle Onlinebegehung möglich.

Insgesamt ist eine Ablöse in Höhe von 4.000 € angesetzt. Diese beinhaltet beide Einbauküchen, die Möblierung der Bäder, die Fliegengitter und Aufnahme für Schiebegardinen bei der Fensterfront. Diese Bauteile sind somit nicht Mietbestandteil und gehen ins Eigentum der künftigen Mieter über.

Als Private Vermieterin suche ich nach jemandem, der an einem langfristigen Mietverhältnis interessiert ist und einen wertschätzenden Umgang mit der Immobilie pflegt. Daher freue ich mich vor allem über Bewerber mit einer kurzen Vorstellung zur Person bzw. den künftigen (Mit-)Bewohnern.

Bewerbungen können nur mit vollständigen Gehalts- und Beschäftigungsnachweisen berücksichtigt werden.

## Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer modernen und familienfreundlichen Wohnanlage aus dem Jahr 2016 in St. Wolfgang.

Die verkehrsberuhigte Siedlungslage sowie die angenehme Nachbarschaft sorgen für ein ruhiges und alltagstaugliches Wohnumfeld. Zur Einkaufsmöglichkeit ist ein EDEKA-Markt bequem fußläufig erreichbar.

Die Wohnanlage verfügt über abschließbare Fahrradstellhäuser sowie zentrale Sammelplätze für Mülltonnen und Wertstoffe. Die Pflege der Grünanlagen, Winterdienst, Reinigung sowie der Müllservice werden durch einen externen Hausmeisterdienst übernommen und sind bereits in den Nebenkosten enthalten.

St. Wolfgang bietet eine gute Verkehrsanbindung in Richtung München, Erding, Landshut und Rosenheim. Die Bundesstraßen B15 und B12 sind schnell erreichbar, die Auffahrt zur A94 (München-Passau) liegt nur ca. 5 km entfernt. Zudem bestehen Busverbindungen nach Dorfen, Erding, Isen, Wasserburg und Gars am Inn. Bahnanschlüsse befinden sich in Dorfen sowie über die S-Bahn ab Markt Schwaben mit Verbindung nach München.

Die Umgebung ist besonders familienfreundlich geprägt. Vor Ort befinden sich Kinderbetreuungseinrichtungen, eine Grundschule sowie verschiedene medizinische Angebote wie Allgemeinarzt, Zahnarzt, Apotheke und Tierarzt. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Orten gut erreichbar.

Durch die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Anbindung eignet sich der Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	33,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich

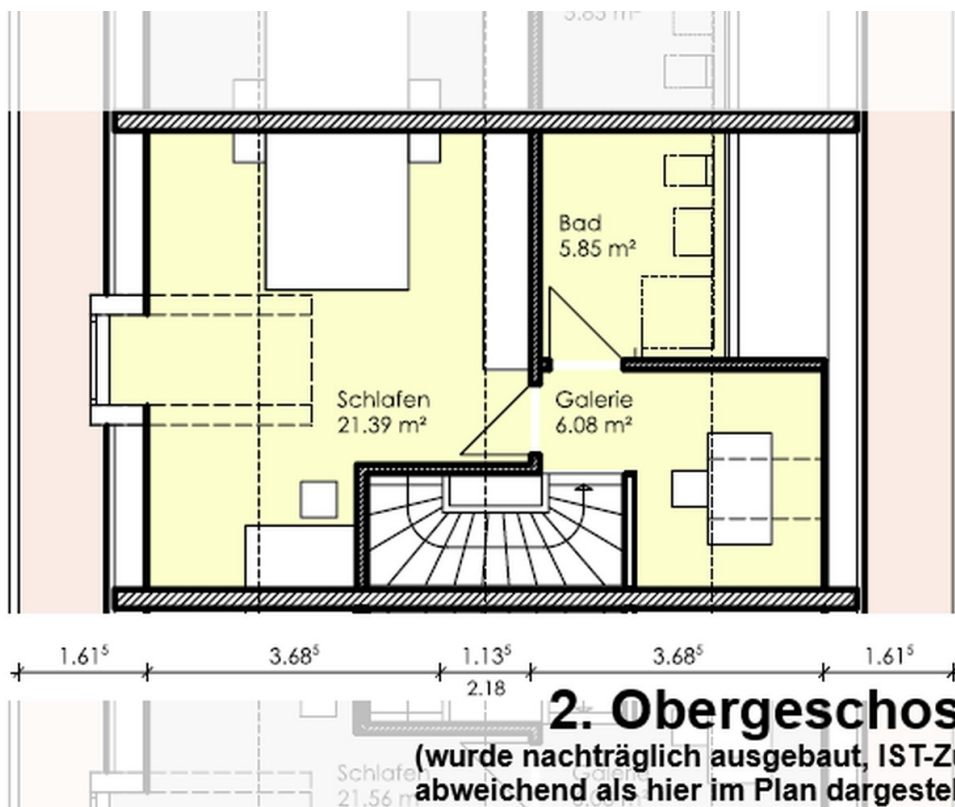


Gäste-WC

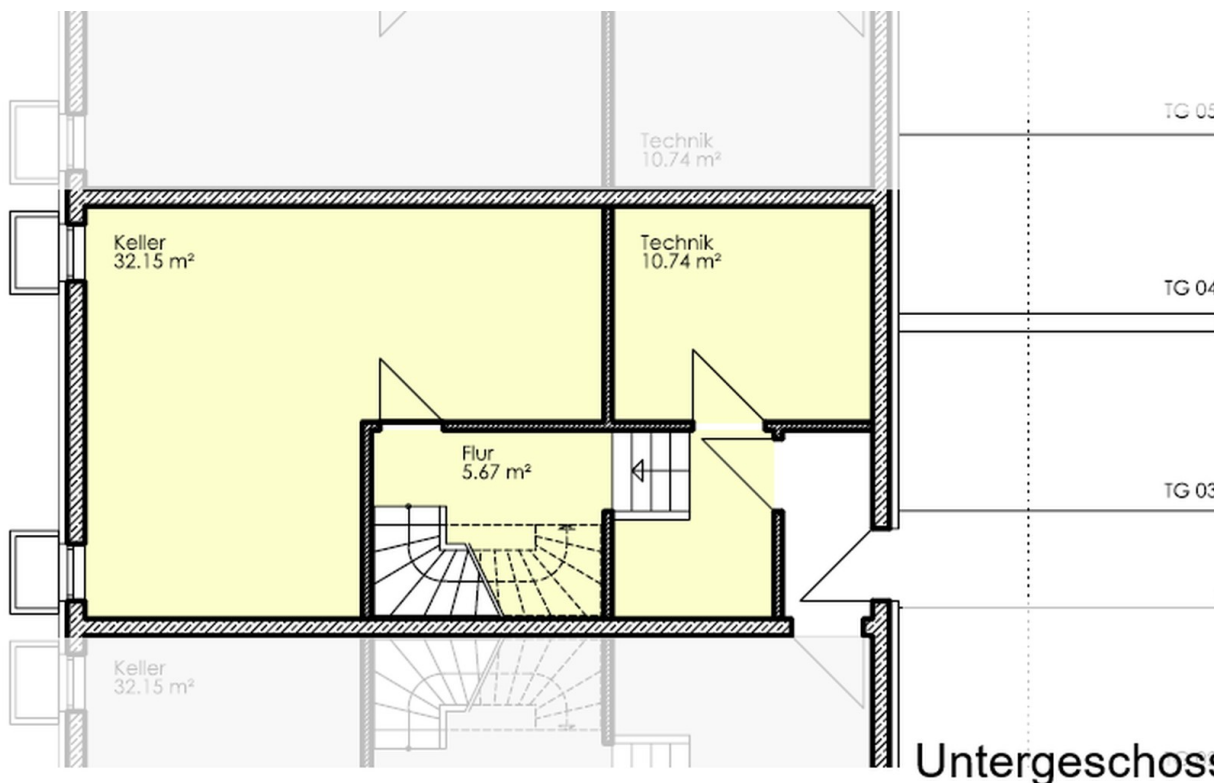


# Exposé - Grundrisse

Haus A 02  
33.30 m<sup>2</sup>



2. Obergeschoss



Kellergeschoss

# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 19.10.2023

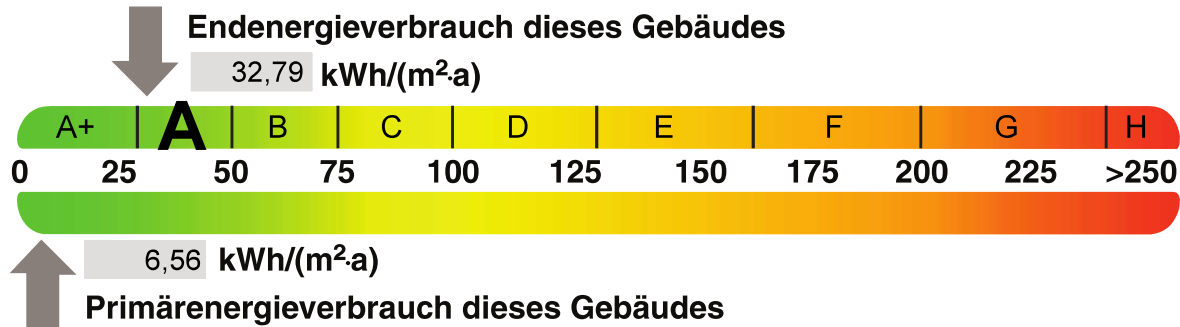
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-005775947

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 0,66 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



Endenergiverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

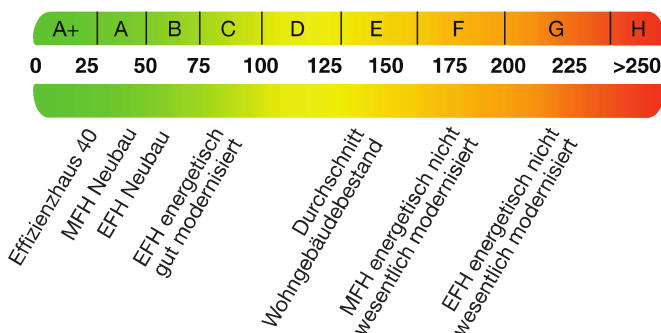
32,79 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2022	Holz	0,2	42020	34848	7172	1
01.01.2023	31.12.2023	Holz	0,2	44480	34848	9632	1,03
01.01.2024	31.12.2024	Holz	0,2	41570	34848	6722	1,03

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{N}$ ) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus