

# Exposé

## Wohnung in Vaterstetten

### 4-Zimmer-Wohnung mit Blick ins Grüne, verkehrsgünstig gelegen



Objekt-Nr. OM-461529

#### Wohnung

Vermietung: **1.580 € + NK**

85591 Vaterstetten  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Mietsicherheit	4.950 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Nebenkosten	150 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	100 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir vermieten eine 4-Zimmer Wohnung in einem 3-Familienhaus mit Garage, einem großen Balkon mit 11 m<sup>2</sup> in Ausrichtung Süd-/West mit Blick ins Grüne und einem Garten zur gemeinsamen Nutzung. Küche ist ausgestattet mit einem dahinter liegenden Vorratsraum Helles Bad mit Dusche und Badewanne, zusätzliches Gäste-WC im EG, Offene Garderobennische im Gang

großzügiges Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon und 2 Kinderzimmer / Büroräume.

## Ausstattung

Vinylböden in allen Wohnräumen und neue Elektroverkabelung einschl. EDV-Anschlüsse in allen Wohnräumen.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Keine Haustiere (Hunde)!

## Lage

Das Objekt liegt in zentraler Lage in Vaterstetten, eine große Gemeinde mit 22.000 Einwohnern im Osten Münchens. Mit dem Auto oder auch mit der S-Bahn ist Münchens Zentrum in 25 Minuten zu erreichen. Vaterstetten selbst bietet alles, was das Herz begehrt: Kinderkrippen, Kindergärten, 3 Grundschulen, Hort, Mittelschule, Realschule, Gymnasium, Spielplätze, Sportstätten, Turnhallen, Schwimmbad und Freizeitanlagen von Fußball über Minigolf, Tennis, Baseball, Turnen, Schwimmen, Kletterwald, Musikschule, Konzerte etc. Sämtliche Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten und Gaststätten sind gegeben.

Zu Fuß können diese, wie auch die S4, in 10 Minuten erreicht werden.

Vaterstetten ist außerdem an die Bundesstraße 304 angebunden und besitzt eine Ausfahrt der A99 (25 Minuten zum Flughafen München, 20 Minuten zur Technischen Universität München).

Von Vaterstetten aus ist man in ca. 30 Autominuten im bayrischen Alpenvorland.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	154,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Küche mit Fenster West-Ausr

# Exposé - Galerie



Küche Blick zum Vorratsraum



Gang mit offener Garderobe



Bad mit Dusche und Wanne

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro



Bodenbelag in allen Wohnräumen

# Exposé - Anhänge

1. Grundriss 1. OG

Nr. 13013-43  
 39500-45000 (48000)  
 Duo Paralel - et.

Eingabeplan zur Errichtung eines Zweifamilienhauses in Vo  
 Bauherr: Haus n. Elisabeth Frick

