

Exposé

Erdgeschosswohnung in Waldkraiburg

Stilvolle, renovierte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit großem Wintergarten und Garten



Objekt-Nr. OM-462148

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Bayer

84478 Waldkraiburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	90,00 m ²	Zustand	saniert
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	350 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Garagen	1
Mietsicherheit	3.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese freundliche, gepflegte Wohnung im Erdgeschoss eines Zwei-Familienhauses kann ab sofort bezogen werden. Die drei einladende Zimmer können Sie nach Ihrem persönlichen Geschmack einrichten. Die letzte Modernisierung fand erst vor Kurzem, im Jahr 2026, statt.

Strom- und Wasserleitungen, Boden und Wände wurden erneuert.

Neue Heizung und Enthärtungsanlage für weiches Wasser.

Des Weiteren überzeugt der gute Schnitt, durch den das Objekt auch für WGs geeignet ist. Besonders attraktiv wird die Wohnung dadurch, dass es nicht nur einen beheizbaren Wintergarten gibt, sondern Sie auch im zugehörigen Garten die frische Luft genießen können. Direkter Zugang zum Garten. Ebenfalls zeitsparend ist der zum Objekt gehörende Stellplatz für Ihr Auto, der lästiges Parkplatzsuchen unnötig macht.

Für Garten- und Pflanzenliebhaber ist der Garten 638 qm ein Paradies. Das Glasgewächshaus beschert eine reiche Ernte.

Ausstattung

Bauweise: Massiv. Wärmedämmung an der Fassade.

Fenster: Wohnbereich überwiegend Kunststofffenster und Rollläden.

Zimmertüren: Zargen und Türblätter in Holz.

Heizung: Gas-Zentralheizung mit wandhängenden Heizkörpern.

Sanitär: Bad mit Badewanne und Extra-Dusche, Waschbecken und Toilette.

Bodenbeläge: Fliesen, Laminat.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten

Sonstiges

Die Wohnung wird für max. 2 Jahre befristet vermietet.

Bitte bedenken Sie dies bei Ihrer Planung.

Unternehmen, die dies als Unterkunft für eigene Arbeitnehmer nutzen sind gerne erwünscht.

Bonitätsnachweis, SCHUFA

letzten 3 Lohnabrechnungen

Mieterauskunft

Müssen vor einem Besichtigungstermin zugeschickt werden.

Lage

Bahnhof, Lebensmittelgeschäfte, Kindergarten und Schulen sowie Ärzte alle fußläufig erreichbar.

Stadtzentrum mit vielen Läden: Baumärkte, Mode, Essen etc.

ca. 10min Fußläufig zu erreichen.

Waldkraiburg hat ein umfangreiches Freizeit- und Kulturangebot, ein Kino, ein Freibad und vieles mehr. Es gibt auch zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Bars.

In Waldkraiburg sind Chemiebetriebe, Betriebe des Maschinenbaus sowie der kunststoff- und gummiverarbeitenden Industrie zu finden, die neben den zahlreichen anderen Betrieben viele Arbeitsplätze bieten.

Das Haus steht in einer ruhigen Nebenstraße.

Mit der Schnellzuganbindung vom nahe gelegenen Ampfing (ca. 6km) erreichen Sie München Ost in ca. 45 Min. und mit dem PKW über die nun fertiggestellte A94 in ca. 30 Min.

Eine halbe Autostunde brauchen Sie bis zum Chiemsee, eine Dreiviertelstunde zu den Chiemgauer Bergen und nur wenige Minuten zum ökologisch wertvollen und dicht bewaldeten Inntal mit Anschluss an den Inntalradweg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Küche



Bad, Dusche, WC

Exposé - Galerie



Treppenhaus Eingang



Wohnungsstromkasten

Exposé - Galerie



Garten hinten



Garten vorne

Exposé - Galerie



Hausstromkasten



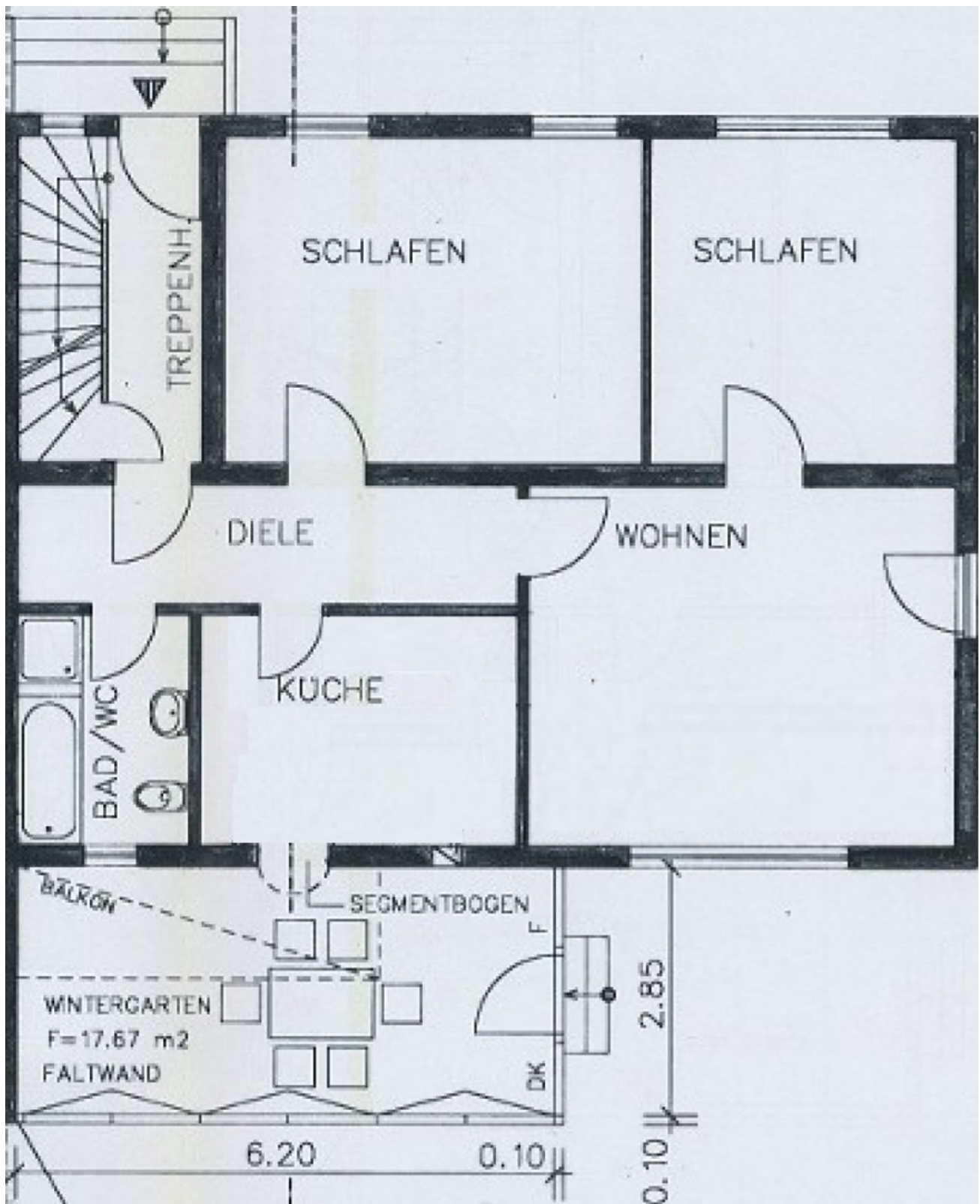
Heizung und Warmwasser

Exposé - Galerie



Enthärtungsanlage

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG