

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Moosburg an der Isar

### Exklusive 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten



Objekt-Nr. **OM-471154**

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.650 € + NK**

Ansprechpartner:  
Frau Kellerer

Goethestraße, 4  
85368 Moosburg an der Isar  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahmedatum	15.08.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	250 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	4.950 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle 3-Zimmer Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt sechs Wohneinheiten auf drei Etagen und erstreckt sich im Erdgeschoss auf ca. 88 qm Wohnfläche inkl. Terrasse.

Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, Kinderzimmer/Büro, das Bad mit Dusche und Wanne, sowie einen geräumigen Wohn-Essbereich mit angrenzender Süd-Terrasse und wunderschönem Garten. Die vorhandene Einbauküche, der Waschtischunterschrank und der Spiegelschrank im Bad können vom aktuellen Mieter abgelöst werden.

Ein absoluter Mehrwert dieser Wohnung sind die beiden beheizten Kellerräume, die Sie über eine in der Wohnung befindlichen Wendeltreppe erreichen. Mit den beiden zur Wohnung gehörenden Kellerräumen beträgt die Gesamtfläche ca. 128 qm. Die Kellerräume werden jedoch anteilig angerechnet wodurch sich die Fläche von ca. 107 qm ergibt.

Im Gemeinschaftsbereich des Mehrfamilienhauses befindet sich noch ein Waschraum für Ihre Waschmaschine.

Zudem gehört ein Außenstellplatz für Ihren PKW zur Wohnung.

Des Weiteren gibt es ein abspergbares Fahrradhäuschen.

## Ausstattung

- Eichenparkett
- elektrische Jalousien
- Fußbodenheizung
- Kabelfernsehen
- Garten
- Süd-Terrasse
- 2 beheizte Kellerräume
- Waschraum im KG
- Hausmeister Service
- Winterdienst
- absperrender Fahrradschuppen

- Stellplatz

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Stadt Moosburg in zentraler und dennoch ruhiger Lage. Sie bietet Ihnen einen sehr abwechslungsreichen Wohn- und Freizeitwert: Ausgedehnte Rad- und Wanderwege, Schwimm- und Hallenbad, Eisstadion, Badeseen, diverse Sportvereine, Kneipen und Restaurants. Außerdem finden Sie in Moosburg eine große Anzahl an Kindergärten, 2 Grundschulen, Realschule, Gymnasium sowie diverse Ärzte und Geschäfte. Die Moosburger Innenstadt erreichen Sie fußläufig in ca. 10 Minuten. Zwei Autobahnausfahrten binden Moosburg an die A92 München - Deggendorf an, über die Sie in ca. 30 Minuten in München sind. Über die B11 erreichen Sie sowohl die Stadt Landshut als auch Freising in ca. 20 Minuten. Der Bahnhof ist ca. 10 Gehminuten entfernt. Von hier aus erreichen Sie mit dem Zug bequem sowohl München als auch Regensburg.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Terrasse



Wohnen/Essen

# Exposé - Galerie



Wohnen/Essen



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



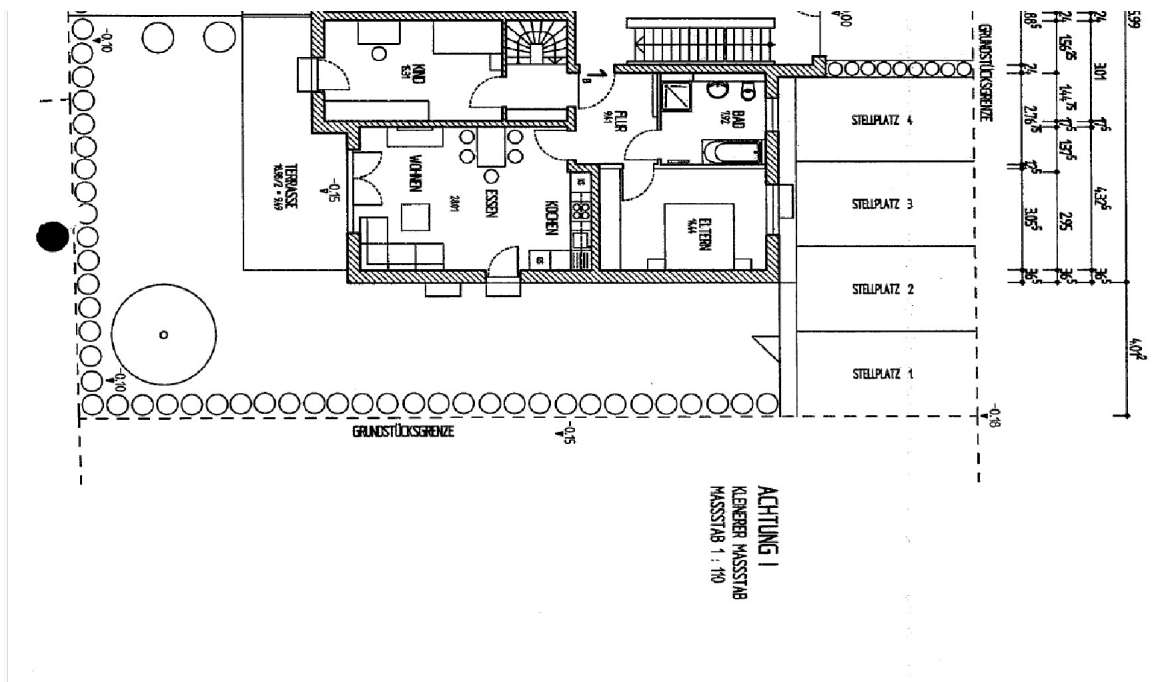
Terrasse

# Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

