

Exposé

Wohnung in Landsham bei Kirchheim

*** Blick ins Grün mit viel Sonne; 2 Balk.; EBK; Top Lage vor d. Toren Münchens; nwtg; attr. Grundriss**



Objekt-Nr. OM-472100

Wohnung

Vermietung: **1.630 € + NK**

Ansprechpartner:
Hr. Huber

85652 Landsham bei Kirchheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	88,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	210 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die schön geschnittene, moderne 3-Zi Wohnung mit attraktivem Grundriss befindet sich im 1. OG eines sehr gepflegten kleinen 2-geschossigen Mehrfamilienhauses (6 WE).

Die Wohnung liegt in einer kleinen Wohnanlage im idyllischen Landsham bei Kirchheim (München) abseits der Zufahrtsstraße. Morgens haben Sie Sonne im Schlafzimmer und nachmittags/abends lange Sonne im Wohnzimmer. Zwei Balkone (Süd- und Westausrichtung) bieten reichlich Platz an der frischen Luft.

Das Gebäude ist zudem sehr gut wärme gedämmt.

Sie werden sich wohlfühlen!

I N T E R E S S E ?

Gerne zeige ich Ihnen die Wohnung in einem persönlichen Einzeltermin!

-> Ich freue mich, wenn Sie sich hierfür kurz vorstellen:

- Wieviele Personen ziehen ein? Welche Haustiere kommen mit?
- Frühestmöglicher Einzugstermin?
- Idealerweise kurz Ihre Motivation für die Wohnungssuche

Vielen herzlichen Dank!

Ausstattung

- Zur Wohnung gehört eine top-moderne, neuwertige Einbauküche mit Geschirrspüler. Die freistehende Kühl-Gefrier-Kombination von Liebherr ist fabrikneu & unbenutzt.

- Die Küche präsentiert sich mit einem gefliesten Boden in edlem Dunkelgrau – modern, pflegeleicht und ein schöner Kontrast zu den hellen Fronten.

- Von der großzügigen Diele aus sind alle Wohnräume erreichbar. Der vor Kurzem neu verlegte Laminatboden verleiht der Wohnung eine warme und zugleich moderne Atmosphäre.

- Das neu renovierte Badezimmer mit Badewanne überzeugt mit weißen Hochglanzfliesen und einer Granitbordüre. Der Boden ist mit modernen dunklen Fliesen versehen. Alle Armaturen, WC, Waschbecken, Handtuch- und Toilettenpapierhalter sowie moderne Deckenspots sind neu und unbenutzt.

- Ein besonderes Highlight sind die beiden Balkone in Süd-Westlage. Sie bieten einen herrlichen Blick auf die gepflegte Grünanlage – ideal zum Entspannen im Freien und zum Sonnenbaden. Der Zugang erfolgt direkt vom Wohnzimmer aus.

- Die großzügigen bodentiefen Fenster in allen Räumen lassen viel Licht in die Wohnung, sodass diese sehr hell und warm wirkt.

- Praktisch und komfortabel: Ein separater Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

- Zur Verfügung steht ein komfortabler, heller Einzel-Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex!) mit direktem Zugang zum Treppenhaus sowie ein ca. 5 m² großes Kellerabteil.

- Ein gepflegter Fahrradraum und ein Trockenraum stehen der Hausgemeinschaft zur Verfügung.

- Ein im Innenhof befindlicher Gemeinschaftsgarten kann ebenfalls genutzt werden.

- Landsham bietet gute digitale Infrastruktur: Highspeed-Internet (z. B. Telekom VDSL 250 Mbit/s) ist verfügbar, Glasfaser folgt in Kürze.

- In allen Wohnräumen finden Sie digitale TV- und Telefonanschlüsse.

- Die Wohnung wird frisch gestrichen übergeben und präsentiert sich sofort bezugsfertig bzw. nach Vereinbarung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

- Die Betriebskosten dieser Wohnung bewegen sich auf einem niedrigen Niveau!
- Der Ort Landsham liegt im Vorwahlbereich von München (089)
- Provisionsfrei von privat

Lage

- Nur 17 km östlich vom Münchner Stadtzentrum gelegen.
- Die S-Bahn-Station Grub mit kostenlosem Park-&-Ride-Parkplatz befindet sich im Nachbarort (ca. 2 km); von dort erreichen Sie die Innenstadt in rund 20 Min.
- Eine Busverbindung zur S-Bahn verkehrt regelmäßig, die Haltestelle liegt nur etwa 100 m entfernt.
- Die Autobahnen A99 (Ostumfahrung München) und A94 (München-Passau) sind jeweils in ca. 5 Min. erreichbar, der Flughafen München in ca. 25 Min.
- Im Ort finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Bäckerei, Supermarkt, Tankstelle, Restaurants, Eisdielen, Friseur, Ärzte, Reisebüro und Kindergärten.
- Weitere Einkaufsmöglichkeiten – darunter Edeka, Baumärkte, Einrichtungshäuser (XXXLutz, Segmüller), Räter- & Brunnen-Einkaufszentren sowie Discounter wie Aldi, Lidl und Penny - liegen nur wenige Fahrminuten entfernt.
- Das große Einkaufszentrum „Riem Arcaden“ mit U-Bahn-Anschluss und kostenfreiem Park-&-Ride liegt nur ca. 8 km entfernt.
- Zahlreiche Badeseen, das Naturschutzgebiet „Speichersee“ sowie der neu angelegte Park der Landesgartenschau in Kirchheim sind bequem mit dem Fahrrad erreichbar.
- Der Ort bietet zudem ideale Voraussetzungen für Lauf- und Fahrradrouten in naturnaher Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Südbalkon



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Diele



Abstellkammer

Exposé - Galerie



Treppenhaus

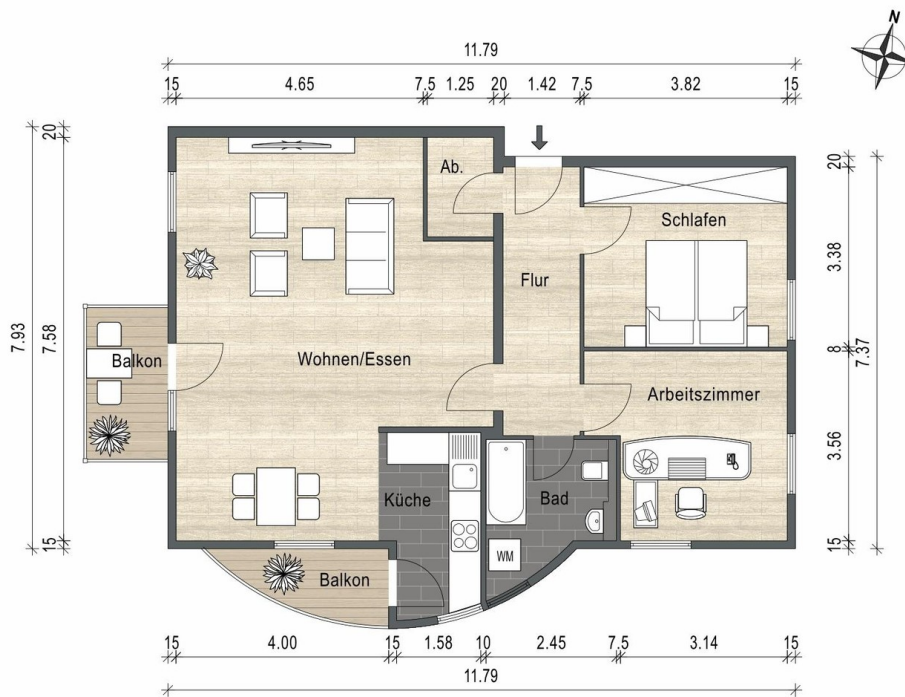


Luftbild Landsham

Exposé - Galerie



Ausflüge rund um die Whg



Grundriss

Exposé - Grundrisse

