

Exposé

Dachgeschosswohnung in Röhrmoos

Helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in charmantem Altbau



Objekt-Nr. OM-294382

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **880 € + NK**

Ansprechpartner:
Anja Schüller

85244 Röhrmoos
Bayern
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahmedatum	01.07.2024
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	73,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	170 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	2.640 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die gemütliche 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung befindet sich im 2. OG eines gepflegten Zweiparteienhauses. Die Grundfläche der Wohnung beträgt ca. 84 m², durch Abzug der Dachschrägen werden 73m² berechnet. Die geflieste Küche ist mit zwei Fenstern ausgestattet und kann auch als Wohnküche genutzt werden. Ein Anschluss für einen Dunstabzug ist vorhanden. Die Küche ist bei Bedarf durch eine Schiebetür vom benachbarten Raum abzutrennen. Das Wohn-, Arbeits- oder Esszimmer mit zwei Fenstern ist mit Dachbalken und Holzparkett ausgestattet und nach Südosten ausgerichtet. Das größte Zimmer, das ebenfalls als Wohn-, Arbeits- oder Esszimmer genutzt werden kann, ist mit einer großen Dachgaube Richtung Süden sowie einem Fenster Richtung Westen und hellem Laminatboden ausgestattet. Das Schlafzimmer mit Platz für einen großen Kleiderschrank und hellem Laminatboden liegt in Richtung Nordwesten und ist deshalb auch im Sommer angenehm kühl. Das Bad ist in einen Vorraum mit Fenster, Toilette und Waschmaschinenanschluss sowie einen Raum mit Fenster, Badewanne und Waschbecken aufgeteilt. Im Gang befindet sich außerdem ein Einbauschränk mit Trockneranschluss mit Abluftanschluss. Von dort gelangt man außerdem in einen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Es gibt keinen Keller oder Speicher.

Ausstattung

Trotz des hohen Alters des Hauses ist es insgesamt in einem gepflegten Zustand und beispielsweise mit neueren Fenstern ausgestattet. Zu beachten ist, dass die Treppe zwischen 1. und 2. OG noch etwas steiler ist, als heute üblich und die Wohnung deshalb unter Umständen für Personen mit Bewegungseinschränkungen nicht geeignet ist.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Sonstiges

Die Wohnung ist ab 01.07.2024 frei.

Die aktuelle Einbauküche (ca. 4 Jahre alt) ist nicht im Mietumfang enthalten, kann aber inklusive Kühlschrank auf Wunsch für 550,- von den Besitzer*innen übernommen werden.

Wenn Sie Interesse haben, schicken Sie bitte eine kurze Beschreibung zu Alter, Beruf(en), Verdienst, Hobbies, Anzahl der einziehenden Personen, Haustieren, gewünschtem Einzugsdatum usw.

Anfragen ohne Beschreibung werden nicht berücksichtigt.

Wir freuen uns auf Sie!

Lage

Röhrmoos ist eine gewachsene Gemeinde und liegt ca. zehn Kilometer nordöstlich von Dachau und ca. 30 km von München entfernt. Der Weg zur S-Bahnhaltestelle 'Röhrmoos' (Linie S2) beträgt ca. 5 Gehminuten. Innerhalb der Straße gibt es zwei Hausarztpraxen, eine Apotheke, eine Biobäckerei, ein Friseurgeschäft und eine Sparkasse. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls fußläufig erreichbar. In der Straße sind ausreichend öffentliche Parkplätze vorhanden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Stube 2

Exposé - Galerie



Stube 3



Stube 4



Stube 5

Exposé - Galerie



Gaubenzimmer 1



Gaubenzimmer 2

Exposé - Galerie



Gaubenzimmer 3



Gaubenzimmer 4

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2



Küche 3

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

Exposé - Galerie



Bad 3



WC 1

Exposé - Galerie



WC 2



WC 3

Exposé - Galerie



Wandschrank und Abstellkammer



Außenansicht

Exposé - Galerie



Blick Richtung Osten



Blick Richtung Westen

Exposé - Grundrisse

Grundriss Dachgeschosswohnung



Grundriss Dachgeschosswohnung