

Exposé

Reihenendhaus in München

Modernisiertes 4,5-Zimmer-Reihenendhaus im Märchenviertel (Waldperlach)



Objekt-Nr. OM-295141

Reihenendhaus

Vermietung: **2.380 € + NK**

Nixenweg 2B
81739 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	223,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Nebenkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	7.140 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das modernisierte Reihenendhaus kann ab dem 1.5.2024 bezogen werden: im Obergeschoss 3 Zimmer und großes Bad mit Badewanne und Dusche. Im EG Küche (mit Einbauküche), Gäste-WC und Wohnzimmer mit großem offenen Kamin. Ein Highlight ist der große Dachraum - mit Dachgaube, der mittels neuer Klimaanlage geheizt und gekühlt werden kann. Weiterhin im Keller großer Hobbyraum (mit extra Eingangstür), sowie Platz für Wellness und Entspannung mit Sauna und einer weiteren Dusche. Heizung Gas-Brennwertgerät von 2021 mit neuer Funk-Raumsteuerung, weniger Stromkosten durch neue "Balkon"-Solarzellen mit 2,5 kWh Batterie-Speicher.

Kleiner Garten nach Süd-Westen, der Ihnen im Sommer eine private Fläche im Freien bietet. Die monatliche Miete für die Immobilie mit Grundstück beträgt 2.480 Euro (zzgl. NK wie Strom/Wasser/Heizung).

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Wohnlage in München Waldperlach. Mehrere Buslinien sind fußläufig zu erreichen, S-Bahn Neubiberg. In direkter Umgebung finden Sie Ärzte, Bäckereien, Restaurants, Supermärkte und Cafés vor. Außerdem gibt es mehrere Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, und viele Einkaufsmöglichkeiten in Fahrrad-Distanz.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	165,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Ansicht 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Küche



OG Zimmer 1

Exposé - Galerie



OG Zimmer 2



OG Zimmer 3

Exposé - Galerie



Bad



KG Sauna

Exposé - Galerie



KG Hobbyraum



DG

Exposé - Galerie

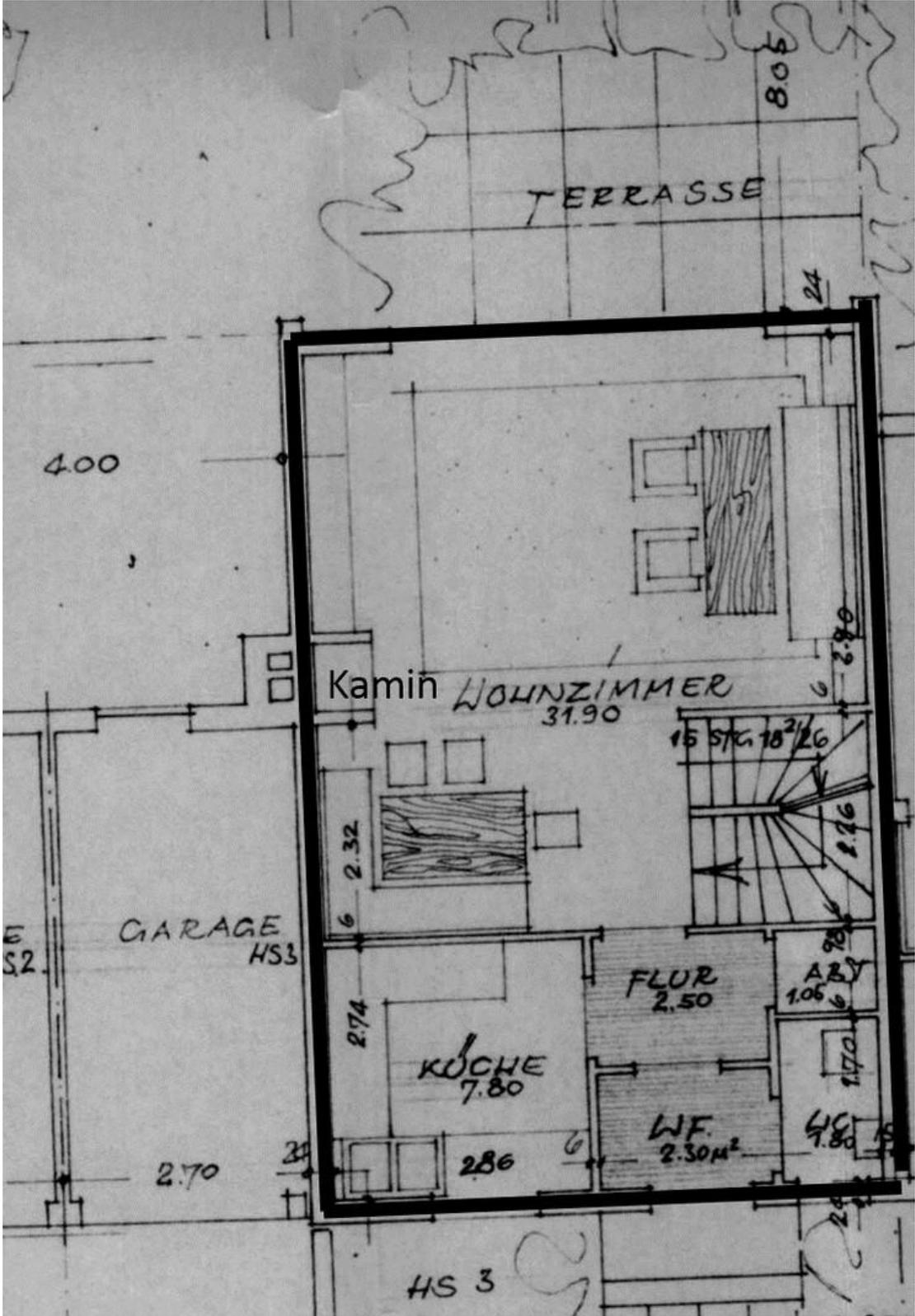


DG Dachgaube



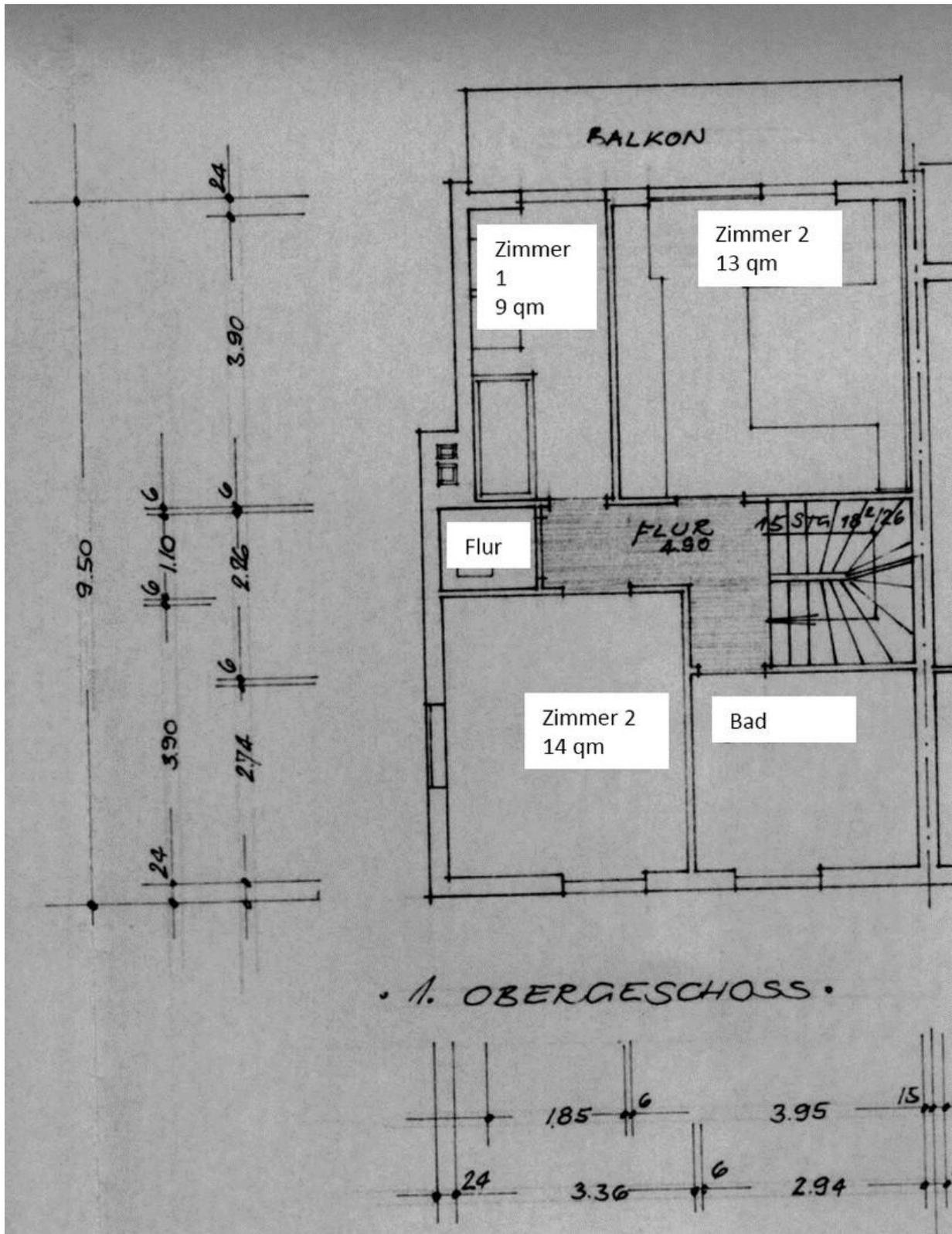
Terrasse und Garten

Exposé - Grundrisse



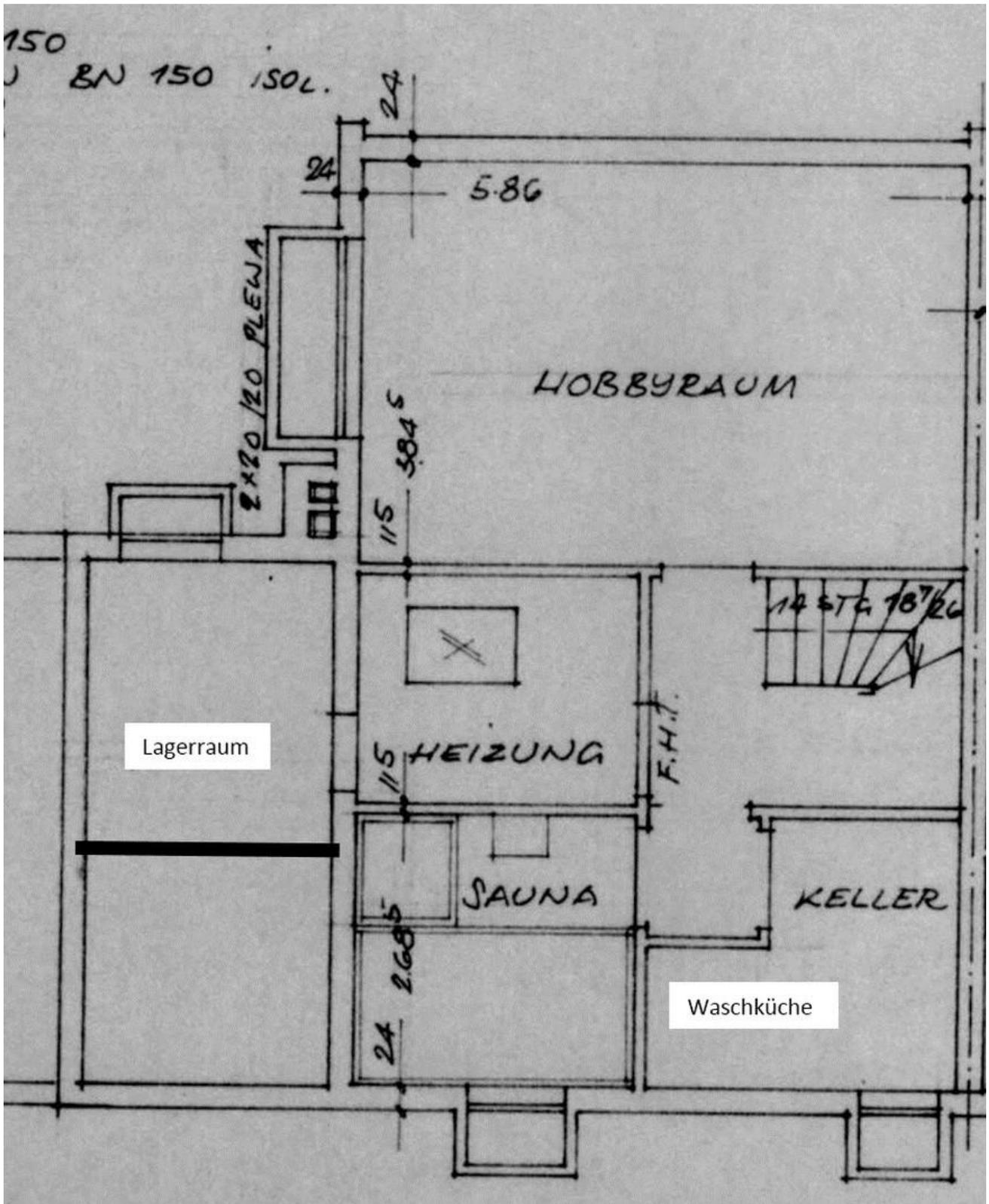
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss KG