

Exposé

Wohnung in Fahrenzhausen

Exklusiver Neubau- Erstbezug mit Gestaltungspotential zum Wohnen / Arbeiten & Blick ins Grüne



Objekt-Nr. OM-295421

Wohnung

Vermietung: **1.600 € + NK**

Telefon: 0152 21457635

85777 Fahrenzhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	4.000 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	15.06.2024
Wohnfläche	100,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	35,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	90 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	190 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hallo und Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Hier erwartet Sie bald der Erstbezug einer exklusiven Wohnung im gehobenen Standard in Fahrenzhausen - Großnöbich.

Ausgehend vom großzügigen Flur, welchen Sie über das helle Treppenhaus erreichen, findet sich das Herzstück der Wohnung, der einladende Wohn-/ Essbereich. Dieser wurde für ca. 15000€ mit einer hochwertigen Einbauküche (Antifingerprint) sowie Markengeräten ausgestattet. Lediglich den Kühlschrank müssen Sie mitbringen.

Von hier aus betreten Sie ebenfalls den 6,5m² großen Balkon, welcher Ihnen einen herrlichen Blick ins Grüne bietet.

Durch den bis in den Dachspitz geöffneten Wohnbereich und den erhöhten Kniestock machen sich die wenigen Dachschrägen nur marginal bemerkbar und sorgen für ein loftartiges Ambiente.

Des weiteren bietet die Wohnung zwei geräumige Schlafzimmer.

Ihr tägliches Wellnessprogramm können Sie im großen Tageslichtbadezimmer mit bodengleicher Regendusche (90x140cm) und Badewanne genießen.

Das WC befindet sich in einem separaten Raum neben dem Badezimmer.

Auch diese Räumlichkeiten werden hochwertig teilmöbliert, sodass Sie sich die teuren Anschaffungskosten für die Badausstattung sparen können.

Der Hauswirtschaftsraum enthält eine Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner.

Insgesamt befinden sich auf dieser Ebene ca. 101qm Wohnfläche.

Weitere Nutzfläche (ca.35qm) befindet sich im Speicher, welcher durch eine Treppe ausschließlich von Ihrer Wohnung aus begehbar ist und bei Bedarf weiter ausgebaut werden kann.

Alleinstellungsmerkmal:

Im Gegensatz zu den meisten anderen Neubauwohnungen ist hier Haustierhaltung nach Absprache und gegen einen geringen monatlichen Aufschlag möglich. Eine Haftpflichtversicherung für Hunde wird vorausgesetzt.

Das Haus (KfW 55) wird mit einer Wärmepumpe über Fußbodenheizung beheizt; somit sind überschaubare Nebenkosten sichergestellt. Der Energieausweis befindet sich noch in Erstellung und wird spätestens zum Einzug übergeben.

Geringfügige Abweichungen hinsichtlich der Wohn-/ Nutzfläche durch die Bauausführung sind möglich. Ebenfalls ist die Nebenkostenvorauszahlung wie o.a. bislang nur eine Schätzung und wird noch konkretisiert.

Da ausschließlich Interesse an langfristigen Mietverhältnissen besteht ist ein gegenseitiger Kündigungsausschluss von 2 Jahren zu vereinbaren.

Bei Interesse schreiben Sie mich gerne an. Hierbei bitte ich um eine kurze persönliche Vorstellung, Beschäftigungsverhältnis, Anzahl der Personen, Art / Anzahl der Haustiere, möglicher Einzugstermin.

Es werden nur vollständige Anfragen beantwortet.

Die Bilder werden regelmäßig aktualisiert.

Ausstattung

Weiterhin bietet die Wohnung:

- elektrische Rollläden / Raffstores
- eine Wallbox zum Laden eines E- Autos
- zwei KFZ- Stellplätze
- ein Kellerabteil im gemeinschaftlich genutzten Kellerraum
- hochwertiger Vinylboden in moderner Risseiche- Optik

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Fahrenzhausen ist sehr verkehrsgünstig gelegen und bietet eine gute Infrastruktur sowie mehrere Kindergärten und eine Grundschule.

Mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Ämter befinden sich ebenfalls im Ort. Ein Pennymarkt ist nur 2 Minuten fußläufig vom Objekt entfernt.

Dennoch wohnen Sie in einer ruhigen Nachbarschaft und haben die Natur vor der Haustür. Durch die Bebauung in zweiter Reihe werden Sie vom Verkehr auf der Kreisstraße kaum etwas mitbekommen.

Der Euro- Industriepark in München ist ca. 23km/ 25min Fahrtzeit entfernt. Zur S- Bahn Haltestelle in Lohhof sind es gute 5 Autominuten / 6km.

Den Flughafen erreicht man in ca. 20min/ 25km.

Die Autobahnen A92 sowie A9 sind ebenfalls in weniger als 10 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Die hochwertige Einbauküche

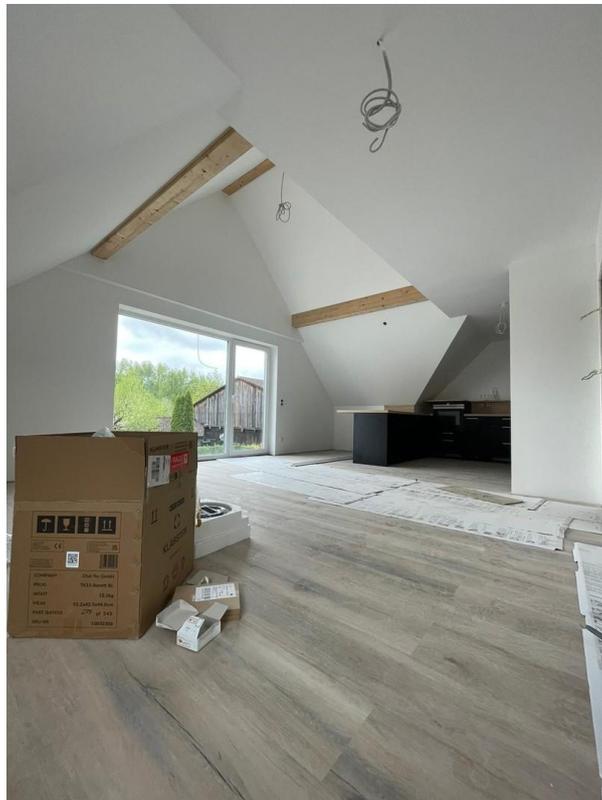


Blick in den Wohnbereich

Exposé - Galerie

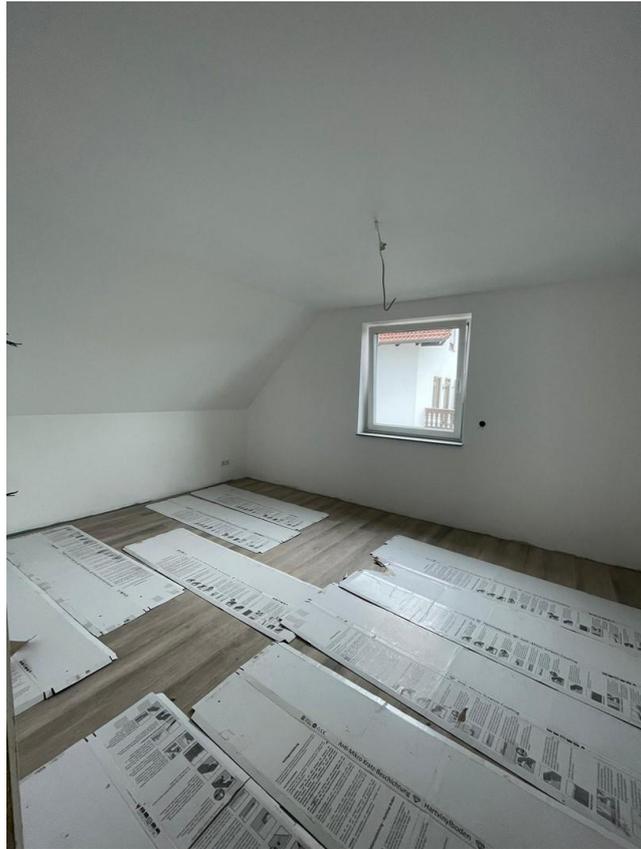


Blick in den Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie

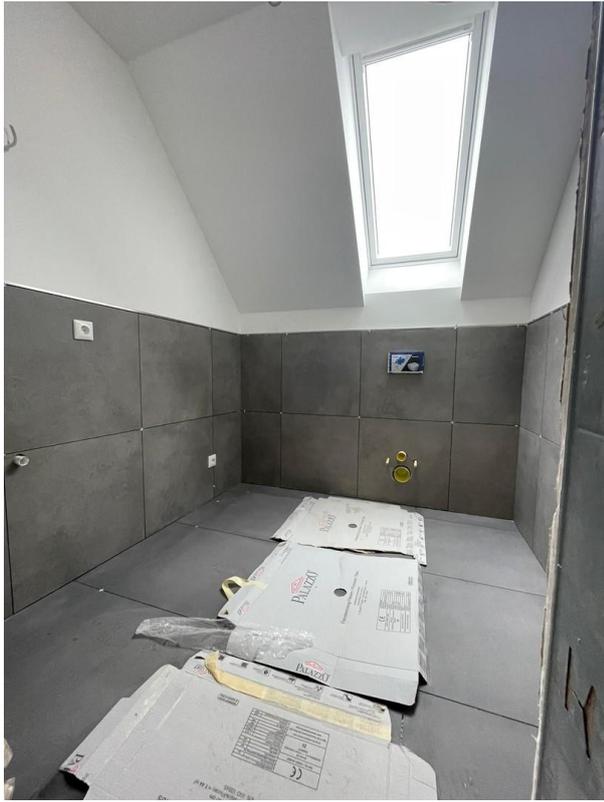


Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



WC



Badmöbel



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badmöbel



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Hausansicht außen

Exposé - Galerie



Hausansicht außen



Balkonausblick

Exposé - Grundrisse

