

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Zorneding bei München

### Möblierte 2 Zimmer Wohnung 90 m<sup>2</sup> mit Süd-Garten im Osten von München, S-Bahn S4 / S6



Objekt-Nr. OM-314679

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.400 € + NK**

Ansprechpartner:  
M. Bejan

85604 Zorneding bei München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Mietsicherheit	4.200 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	102,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	340 €	Carports	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung

## Exposé - Beschreibung

### Objektbeschreibung

(You find the English version of this description in the attached PDF file)

Die Wohnung, wie in den Bildern dargestellt, wird vollmöbliert vermietet. Kleine Änderungen der Wohnungseinrichtung sind möglich. Der Mietpreis für diese Wohnung, unter 16,- € / qm, ist in dieser Kategorie ein sehr guter Preis.

Es befindet sich im Erdgeschoss und erfüllt gleich die Ansprüche auf Komfort und Mobilität. Die S-Bahn Haltestelle S4/S6 nach München ist in 5-6 min zu Fuß erreichbar.

Das offene Raumkonzept mit hohen Fensterfronten, sowie die gehobene Ausstattung, ermöglichen jedem eine persönliche Bequemlichkeit.

Das 40qm Wohnzimmer hat einen schönen Kamin, drei große Fenstern und eine große Glastür zu der Südterrasse im Garten. Das Schlafzimmer, 20 qm, und das Bad mit Badewanne und Dusche bieten auch viel Komfort.

Die voll ausgestattete EBK mit einem Esstisch für vier bis sechs Personen hat auch eine Doppelglastür zu einer kleinen überdachten Terrasse.

Allein die exklusive Nutzung des Gartens bietet eine schöne, angenehme Zeit besonders im Sommer. Der Weiße Gartentisch mit vier bequemen Weißensessels bietet auch ein schönes Ambiente zu angenehmen Sommerabenden.

### Ausstattung

Die Wohnung ist mit Massiv-Parkettboden aus Eiche-hell verlegt. Die Böden am Eingang, in der Küche und Bad sind mit Natursteinfliesen verlegt.

Eine schöne Einbauküche ist mit Cerankochfeld, Dunstabzug, elektrischer Backofen, Kühlschrank, Spülmaschine ausgestattet. Auf Anfrage gibt es Geschirr, Besteck, Töpfe, etc.

Alle Möbel wie auf den Bildern dargestellt, gehören zu der Ausstattung. Das Schlafzimmer hat ein Doppelbett 180x200, einen großen Schrank, eine schöne Kommode mit Spiegel. Zu der allgemeinen Ausstattung gehören auch ein Fernseher mit SAT-TV.

Ein gemeinschaftlicher Waschraum/Trockenraum steht im Untergeschoss zur Verfügung. Eine Waschmaschine ist für die Erdgeschosswohnung bestimmt. Zwei Waschbecken, eine Badewanne und eine Toilette ergänzen hier die Ausstattung.

#### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

### Sonstiges

Die Heizungskosten, WLAN und sonstiges sind in den Nebenkosten enthalten.

Diese Wohnung ist für Haustiere nicht geeignet und das Rauchen wird nicht akzeptiert.

Ein wichtiges Kriterium für die Vermietung bleibt die 30%-Mietregel, d.h. die Nettomiete soll nicht höher als 30% des monatlichen Nettoeinkommens des Mieters.

Senden Sie bitte Anfragen nur über das Kontaktformular. Wir erwarten ernsthafte Interessenten die, bei der Besichtigung, uns ihre Unterlagen vorlegen.

Makleranfragen sind unerwünscht!

## Lage

Es ist eine ruhige und sonnige Wohnung, in einer bevorzugten Wohngegend Zornedings gelegen. Supermarkt, Bäcker, Ärzte und Apotheke, Bioladen, das Café oder die Gaststätte, Restaurant oder Pizzeria, sowie die Post und die Bank sind bequem zu Fuß erreichbar.

Schule, Kindergarten, das Rathaus, sowie die S-Bahn Haltestelle S4/S6 nach München, sind in ca. 5-6 Gehminuten erreichbar.

Mit dem Auto erreicht man in wenigen Minuten den Münchener Autobahnring A99. In etwa 15 Minuten die Münchner Messe. In 20-25 Minuten fährt man in der historischen Mitte Münchens Marienplatz, mit dem Auto oder mit der S-Bahn.

Am Rande Zornedings findet man den Freizeitpark im Grünen mit einem kleinen See, dem Fußballplatz, den Sitzbänken, den Sportgeräten und Spielplätze für Kinder.

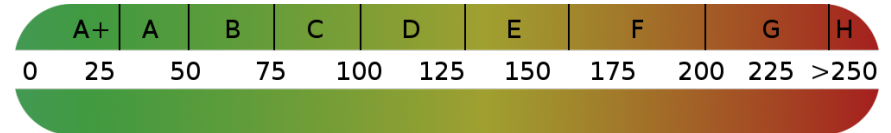
Die Fülle der lokalen Freizeitangebote für Erwachsene und Kinder wie Tennis, Fußball, Basketball, Hallenbad, sowie das Voralpen Hügelland schaffen einen sehr hohen Freizeitwert. Im Sommer ist auch der nahegelegene Steinsee mit seinen Wiesenstrand und Restaurant ein echtes Erholungsangebot.

### Infrastruktur:

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

## Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	69,14 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

## Exposé - Galerie



Terrasse



Wohnzimmer

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Flur

## Exposé - Galerie



Küchenterrasse



Küche



Küchenterrasse



Küche

## Exposé - Galerie



Küche

## Exposé - Galerie



Küche



Küche

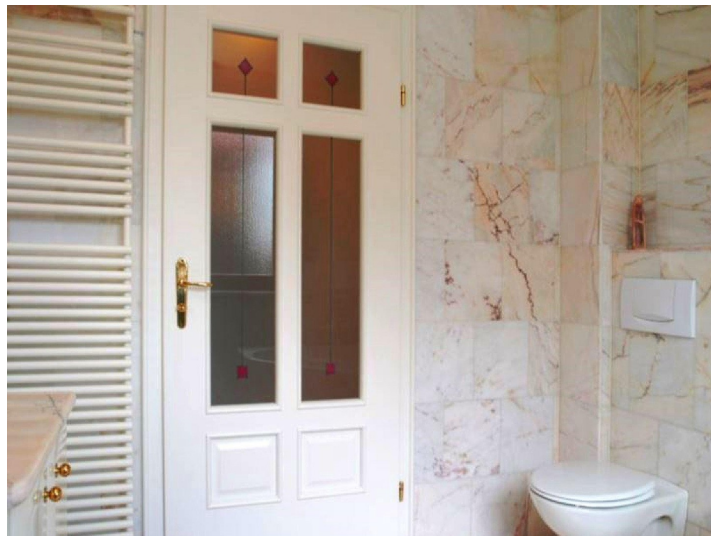


Bad

## Exposé - Galerie



Bad



Bad

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

## Exposé - Galerie



Garten



Grundriss



Garten

## Exposé - Galerie



Einfahrt



Umgebung

## Exposé - Galerie



Steinsee



München