

## Ch.Schülke Immob., Extravagante 3,5-Zimmer-Mais.-Whg. mit Terrasse und XL-Balkon

Maisonette / Miete

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: WM0513  
Adresse: DE-85368 Wang Sixthaselbach  
Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaltmiete: 1.300,00 EUR  
Warmmiete: 1.620,00 EUR  
Betriebs-/ Nebenkosten: 280,00 EUR  
Nebenkosten inkl. Heizkosten: ja  
Stellplatzmiete: 40,00 EUR  
Kaution: 3 MM

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 137 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 3,5  
Anzahl Badezimmer: 1  
Anzahl separater WC's: 2  
Anzahl Balkons: 1  
Anzahl Terrassen: 1  
Anzahl Stellplätze: 2  
Stellplatzart: Außenstellplatz

#### 1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: gehoben  
Etage: E ++1 + D  
Heizungsart: Fußbodenheizung, Zentralheizung  
Befeuerung: Öl  
Bodenbelag: Fliesen, Laminat  
Küche: Einbauküche, offene Küche  
Badezimmer: mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster  
Balkon / Terrasse: ja  
Ausrichtung Balkon / Terrasse: Süd, West

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Verglasung:        | dreifach verglast |
| Kamin (Anschluss): | ja                |
| Kamin (Art):       | Kaminofen         |
| Fenster:           | Kunststoff        |
| Rollladen:         | ja                |
| Rollladen (Art):   | Kunststoff        |

#### 1.5. Zustandsangaben

|              |               |
|--------------|---------------|
| Zustandsart: | ausgezeichnet |
|--------------|---------------|

#### 1.6. Umfeld

|                |          |
|----------------|----------|
| nächste Stadt: | Moosburg |
|----------------|----------|

#### 1.7. Verwaltung

|               |            |
|---------------|------------|
| verfügbar ab: | 01.11.2024 |
| Haustiere:    | nein       |

#### 1.8. Energieausweis

|                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Energieausweis vorhanden:     | ja                            |
| Energieeffizienzklasse:       | C                             |
| erstellt am:                  | 24.03.2021                    |
| gültig bis:                   | 23.03.2031                    |
| Art des Energieausweises:     | nach Verbrauch                |
| Verbrauchskennwert insgesamt: | ca. 81 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Verbrauch inkl. Warmwasser:   | ja                            |

### **1.9. Beschreibung im Detail**

Diese außergewöhnliche 3,5-Zimmer-Maisonette-Whg. vermittelt das Gefühl im eigenem Haus zu wohnen. Die Küche mit EBK (ohne Geräte) und Treppe zur oberen Etage ist zum Wohnzimmer, mit gemütlichem Kachelofen und Zugang zur Terrasse, offen gehalten. Im gesamten Erdgeschoss wurden Fliesen verlegt und eine Fußbodenheizung installiert. Im EG steht auch ein Gäste-WC zur Verfügung. In der oberen Etage befindet sich das große und geschmackvoll geflieste Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, zwei Waschbecken und Handtuchheizung, ein weiteres separates WC, ein kleiner Raum mit Anschluss für die Waschmaschine, ein Kinder/Gästezimmer mit guten Stellflächen sowie ein Schlafparadies mit großem Gaubenfenster und begehbaren Kleiderschrank. In Zeiten des Homeoffice darf ein Büro nicht fehlen. Der ausgebaute Spitzboden eignet sich hervorragend um ungestört zu arbeiten. Ein weiteres Highlight ist der große West-Balkon mit Blick ins Grüne und einem Wasseranschluss für Ihre Pflanzen. Hier kann man den Feierabend genießen und entspannen!

In diesem Objekt ist leider keine Haustierhaltung erwünscht.

### **1.10. Beschreibung der Lage**

Ländliche und ruhige Lage in Wang/Sixthaselbach- optimal für ausgiebige Raddtouren. Alle Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Autominuten zu erreichen. Ca.7 km nach Moosburg mit sehr guter Bahnverbindung (MVV) nach Freising/München und zum Flughafen, ca.20 km Freising, ca.25 km zum Flughafen.

### **1.11. Beschreibung der Ausstattung**

Wohnzimmer mit Schwedenofen, Fliesen-u. Laminatböden, Fußbodenheizung, Solaranlage, Entkalkungsanlage, TV-Anschluss in allen Räumen, weiße Kunststofffenster, Bad mit Wanne u. Dusche, Gäste-WC, EBK (ohne Geräte), XL-Balkon, ausgebauter Spitzboden.

### **1.12. Weitere Informationen**

Die Angaben und Unterlagen zu den Objekten basieren auf erteilten Informationen Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb keine Haftung übernommen werden.

Weitere Miet- und Kaufobjekte finden Sie unter: [www.schuelke-immobilien.de](http://www.schuelke-immobilien.de)

## 2. Galerie



Terrasse



Balkon mit...



...Wasseranschluss



Wohnzimmer



Gäste-WC/EG



Diele OG



Bad mit Wanne...



...und Dusche



Kinderzimmer



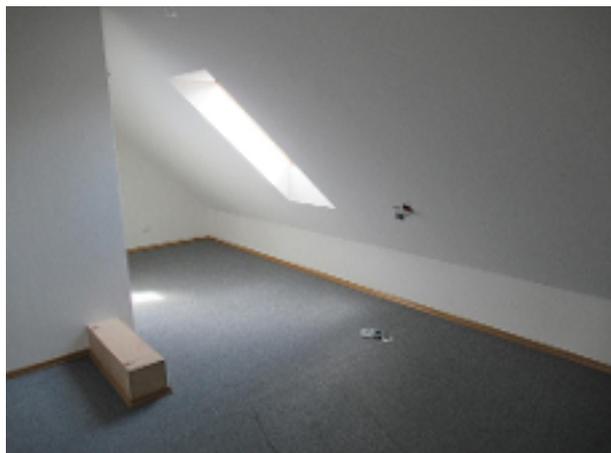
Schlafzimmer



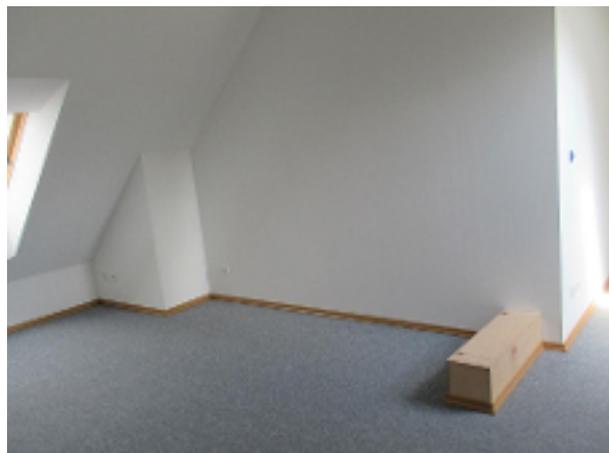
Schlafzimmer



WC / OG



z.B.Büro



z.B.Büro

### 3. Agentur

#### 3.1. Das Angebot wird betreut von

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Firma:</b>                         | Schülke Immobilien   |
| <b>Adresse:</b>                       | Freisinger Straße 52<br>DE-85416 Langenbach<br>Deutschland                 |
| <b>Aufsichtsbehörde:</b>              | Landratsamt Freising   |
| <b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b> | Gewerbeerlaubnis ge. § 34 c GewO erteilt<br>vom Landratsamt Freising       |
| <b>USt-IdNr:</b>                      | DE 174 811 651   |
| <b>Vertretungsberechtigter:</b>       | Frau Christine Schülke   |
| <b>Webseite:</b>                      | <a href="http://www.schuelke-immobilien.de">www.schuelke-immobilien.de</a> |

#### 3.2. Ihr Ansprechpartner

|                 |  |
|-----------------|--|
| <b>Name:</b>    | Christine Schülke  |
| <b>Telefon:</b> | 0876170777   |
| <b>Fax:</b>     | 0876170778   |
| <b>E-Mail:</b>  | <a href="mailto:info@schuelke-immobilien.com">info@schuelke-immobilien.com</a> |