

## Ch.Schülke Immob., Nähe Zolling- sonnige 4-Zimmer-DG-Whg. mit Balkon und Gartennutzung

Dachwohnung / Miete

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

|            |  |
|------------|--|
| Objekt-Nr: | WM0526                                 |
| Adresse:   | DE-85406 Oberappersdorf<br>Deutschland |

#### 1.2. Preise

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| Kaltmiete:                    | 1.150,00 EUR |
| Warmmiete:                    | 1.470,00 EUR |
| Betriebs-/ Nebenkosten:       | 250,00 EUR   |
| Nebenkosten inkl. Heizkosten: | ja           |
| Stellplatzmiete:              | 70,00 EUR    |

#### 1.3. Flächen

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| Wohnfläche:            | ca. 115 m <sup>2</sup>  |
| Zimmerzahl:            | 4                       |
| Anzahl Badezimmer:     | 1                       |
| Anzahl separater WC's: | 1                       |
| Anzahl Balkons:        | 2                       |
| Anzahl Stellplätze:    | 2                       |
| Stellplatzart:         | Außenstellplatz, Garage |

#### 1.4. Ausstattung

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Heizungsart:                   | Fußbodenheizung, Zentralheizung  |
| Befuerung:                     | Öl   |
| Bodenbelag:                    | Fliesen, Laminat, Teppich  |
| Badezimmer:                    | mit Anschluss für Waschmaschinen, mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster |
| weitere Räume:                 | Abstellraum  |
| Keller:                        | ja   |
| Garten /-nutzung:              | ja   |
| Balkon / Terrasse:             | ja   |
| Ausrichtung Balkon / Terrasse: | Süd, West  |
| Verglasung:                    | doppelt verglast   |

|                  |            |
|------------------|------------|
| Fenster:         | Kunststoff |
| Rollladen:       | ja         |
| Rollladen (Art): | Kunststoff |

#### 1.5. Zustandsangaben

|              |          |
|--------------|----------|
| Zustandsart: | gepflegt |
|--------------|----------|

#### 1.6. Verwaltung

|            |      |
|------------|------|
| Haustiere: | nein |
|------------|------|

#### 1.7. Energieausweis

|                           |      |
|---------------------------|------|
| Energieausweis vorhanden: | nein |
|---------------------------|------|

#### 1.8. Beschreibung im Detail

Diese schöne 4-Zimmer-DG-Wohnung befindet sich im 1.OG eines gepflegten 2-Familien-Hauses in Oberappersdorf.

Über die großzügige Diele erreicht man alle Räume der Wohnung.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz und gute Stellflächen. Von hier aus betritt man den Balkon mit Südausrichtung. Zwei weitere Zimmer stehen zur individuellen Nutzung, Kinder/Gäste oder auch als Büro in Zeiten des Homeoffice, zur Verfügung. Die große Wohnküche mit der modernen EBK, die abgelöst werden kann, bietet Zugang zum zweiten Balkon mit Westausrichtung. Die an die Küche angrenzende, praktische Speisekammer bietet viel Stauraum für Vorräte, Staubsauger und Co. Das sonnige Wohnzimmer, das ebenfalls einen Zugang zum Balkon hat, verfügt über ausreichend Platz zum Wohnen und Essen. Das Tageslichtbad mit Dusche, Wanne und Waschmaschinenanschluss sowie das ebenfalls hell geflieste Gäste-WC mit Dachflächenfenster runden das Raumangebot der gepflegten Wohnung ab. Zur Wohnung gehören ein Stellplatz in der großen Doppelgarage und ein Außenstellplatz.

Um das Leben abseits der Stadt in vollen Zügen genießen zu können, besteht die Möglichkeit, den gemeinschaftlich genutzten Garten mitzubeneutzen.

### **1.9. Beschreibung der Lage**

Ländliche Idylle am südlichen Rand der Hallertau ! Oberappersdorf gehört zur Gemeinde Zolling im oberbayerischen Landkreis Freising und bietet für Familien mit Kindern einen Hol- und Bringdienst für Kita und Schulen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Handel und Gewerbe sind im nahegelegenen Zolling (ca. 6 km), in Nandlstadt (ca. 5 km) und in Moosburg (ca.12 km). gegeben. Freising ist mit dem Auto in nur 12 - 15 Minuten zu erreichen und der Münchner Flughafen in 20 - 25 Minuten.

Für Naturliebhaber gibt es viele schöne Rad-und Wanderwege. Eine idyllische Spaziertour führt durch die malerische Landschaft von Oberappersdorf und Umgebung - eine wundervolle Auszeit mit Ausblick.

### **1.10. Beschreibung der Ausstattung**

Fliesen, Laminat, Teppich, Kunststofffenster mit Außenrollos, Bad mit Wanne u. Dusche, Gäste-WC, die vorhandene EBK kann bei Bedarf abgelöst werden  
Öl-Zentralheizung,

### **1.11. 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



Blick vom Balkon



Diele



Bad mit Wanne...



...und Dusche



Wohn/Essbereich



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



EBK zur Ablöse



EBK zur Ablöse



Speisekammer



Kinderzimmer/Büro



Schlafzimmer



Gäste-WC



Ausblick

### 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> |