

Ch.Schülke Immob., Gemütliche 2-Zimmer-DG-Wohnung mit Balkon

Dachwohnung / Miete

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr: WM0529
Adresse: DE-85368 Moosburg
Deutschland

1.2. Preise

Kaltmiete: 630,00 EUR
Warmmiete: 820,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten: 150,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten: ja
Stellplatzmiete: 40,00 EUR
Kaution: 3 MM

1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 63 m²
Zimmerzahl: 2
Anzahl Badezimmer: 1
Anzahl Balkons: 1
Anzahl Stellplätze: 1
Stellplatzart: Duplex

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: normal
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerung: Gas
Bodenbelag: Laminat, PVC
Küche: Wohnküche
Badezimmer: mit Badewanne, mit Bidet, mit Dusche,
mit Fenster
Keller: ja
Balkon / Terrasse: ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse: West
Verglasung: doppelt verglast

Fenster: Holz
Rollladen: ja
Rollladen (Art): Kunststoff

1.5. Zustandsangaben

Baujahr: 1992
Zustandsart: gepflegt

1.6. Verwaltung

verfügbar ab: 01.01.2025
Haustiere: nein

1.7. Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja
Energieeffizienzklasse: B
erstellt am: 30.09.2024
gültig bis: 30.09.2034
Art des Energieausweises: nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 74 kWh/(m²a)
Verbrauch inkl. Warmwasser: ja

1.8. Beschreibung im Detail

Zur Vermietung steht eine charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einem ruhigen und gepflegten 3-Parteienhaus in Moosburg an der Isar. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 63 m² und ist ideal für Singles oder Paare, die eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung schätzen.

Die Wohnung besticht durch ihre gut durchdachte Raumaufteilung. Die Dachschrägen sorgen für Gemütlichkeit, ohne beengend zu wirken. Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für Ihre Wohnideen. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den überdachten Balkon, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.

Das Schlafzimmer ist mit einem großen Einbauschränk ausgestattet, der gegen eine Ablöse übernommen werden kann. Der Schrank bietet viel Stauraum und passt sich perfekt dem Raum an.

Die kleine Wohnküche bietet ausreichend Platz für einen Esstisch, ist praktisch und kompakt gestaltet und lädt zu gemütlichen Kochabenden ein.

Das Badezimmer ist hell gefliest und verfügt über ein großes Gaubenfenster, das für viel Tageslicht sorgt. Es ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet, sodass Sie sowohl entspannende Bäder als auch schnelle Duschkomente genießen können. Der über eine Zugtreppe begehbare Speicherraum bietet viel Stauraum.

Zur Wohnung gehört außerdem ein separates Kellerabteil und ein eigener Anschluss für die Waschmaschine befindet sich ebenfalls im Keller. Für Ihr Auto steht ein Duplex-Parkplatz zur Verfügung, der zur Wohnung gehört.

1.9. Beschreibung der Lage

Die Lage der Wohnung ist besonders ruhig und dennoch verkehrsgünstig. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind schnell erreichbar, und die Nähe zur Isar lädt zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein.

Die Wohnung befindet in ruhiger Lage am Ortsrand von Moosburg. Die Isarauen sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten alles für den Naturliebhaber. Trotz der ruhigen Lage am Ortsrand ist man, in wenigen Minuten am Bahnhof mit sehr guter Zugverbindung (MVV) nach Freising bzw. München/Flughafen und Mü/Hbf., alle Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Minuten entfernt. Durch die verkehrsgünstige Lage (BAB 92, B11) ist der Flughafen in ca. 20-25 Autominuten und Landshut bzw. Freising sowie Erding in nur ca. 15 Autominuten zu erreichen. Moosburg bietet einen hohen Kultur- und Freizeitwert. Die liebens- und lebenswerte Drei-Rosen-Stadt lässt durch zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie kulturelle Angebote keine Wünsche offen. Die gute Infrastruktur sowie die reizvolle Lage zwischen Isar- und Amperauen sorgen dafür, dass immer mehr junge Familien hier eine neue Heimat finden.

1.10. Beschreibung der Ausstattung

Laminat- und Linoleumböden, Holzfenster mit Aussenrollos, Gas-Zentralheizung, großer Speicherraum.

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

2. Galerie



Balkon



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche



Küche



Bad mit Wanne...



...und Dusche

3. Agentur

3.1. Das Angebot wird betreut von

Firma:	Schülke Immobilien
Adresse:	Freisinger Straße 52 DE-85416 Langenbach Deutschland
Aufsichtsbehörde:	Landratsamt Freising
Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):	Gewerbeerlaubnis ge. § 34 c GewO erteilt vom Landratsamt Freising
USt-IdNr:	DE 174 811 651
Vertretungsberechtigter:	Frau Christine Schülke
Webseite:	www.schuelke-immobilien.de

3.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Christine Schülke
Telefon:	0876170777
Fax:	0876170778
E-Mail:	info@schuelke-immobilien.com