

# Exposé

## Wohnung in Weichs

### Neubau - Hochwertige 4-Zimmer Wohnung mit Balkon, Fußbodenheizung, Kellerabteil + Stellplatz



Objekt-Nr. **OM-307638**

#### Wohnung

Vermietung: **1.700 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stefan Nefzger

Rosenstraße 7  
85258 Weichs  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	5.000 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmetermin	15.10.2024
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	300 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	275 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Niedrigenergiehaus:

Effizienzklasse A+

Frei ab 15.10.24

Die Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlich Siedlung.

Insgesamt hat die Anlage 3 Wohneinheiten.

Lichtdurchflutete 4-Zimmerwohnung mit großzügigen Bad, Kellerabteil und Balkon # gehobene Ausstattung # Fußbodenheizung # bodentiefe Fenster # 2 Stellplätze # Kellerabteil

Der Wohnung ist mit einem Balkon ausgestattet und bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden in der Sonne.

Ein zusätzliches Kellerabteil rundet das Angebot ab.

## Ausstattung

Lichtdurchflutete 4-Zimmerwohnung mit großzügigen Bad, Kellerabteil und Balkon # gehobene Ausstattung # Fußbodenheizung # bodentiefe Fenster # 2 Stellplätze # Kellerabteil

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Vorraussetzung für eine Besichtigung

- Einkommensnachweis
- Schufa-Auskunft
- Mieter Selbstauskunft

## Lage

Die Gemeinde Weichs, einem ruhigen Ort im Dachauer Hinterland, mit derzeit 3.500 Einwohnern liegt ca. 4 km östlich von Markt Indersdorf sowie 17 km nördlich von Dachau.

Die Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen Siedlung.

Eine Grundschule, Realschule Kindergärten und Kinderhaus, sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vorhanden.

Auch Dank den vorhandenen Sportvereinen und vielen Freiflächen ist Weichs ein rundum familienfreundlicher Wohnort.

Ein Beachvolleyballplatz ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Infrastruktur hat sich in den letzten Jahrzehnten wesentlich verbessert.

Weichs verfügt über zwei Kindertagesstätten, einer Kinderkrippe, einer Grundschule mit Mittagsbetreuung sowie einer weiterführenden Realschule, die Theresia-Gerhardinger-Realschule.

Desweiteren befinden sich weiterführende Schulen im nahegelegenen Markt Indersdorf wie zum Beispiel eine Mittelschule, ein Gymnasium als auch eine Fachoberschule welche eine bestmögliche schulische Versorgung für die Weichser Bevölkerung sichert.

In Weichs kreuzen sich die Staatsstraße 2054 und die Kreisstraße DAH 11.

Die nächstgelegene S-Bahn-Station der Linie S2 befindet sich ca. vier Kilometer in östlicher Richtung in Vierkirchen.

Die kürzeste Anbindung an die Autobahn A 9 (Nürnberg-München) liegt in Allershausen. Die kürzeste Anbindung an die Autobahn A 8 (Stuttgart-München) liegt in Sulzemoos.

Die Autobahnen und der Flughafen sind in ca. 25 min. mit dem Auto zu erreichen.

Ebenso die medizinische Versorgung ist durch eine Allgemeinärztin, Zahnärztin und einer Apotheke gewährleistet.

In der Gemeinde befindet sich ebenfalls ein Lebensmitteldiscounter mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Eine umfangreichere Nahversorgung ist Ihnen ebenso problemlos im nahegelegenen Markt Indersdorf oder Petershausen gegeben.

Geschäfte des täglichen Bedarfs (2 Bioläden, Metzger, Bäckereien, Supermärkte wie Rewe, Aldi und Rossmann) Banken, Ärzte, Helios-Klinikum Markt Indersdorf, Zahnarzt Physiotherapeut usw.) sowie Freizeitangebote durch das Hallenbad Markt Indersdorf sind in kurzer Zeit zu erreichen.

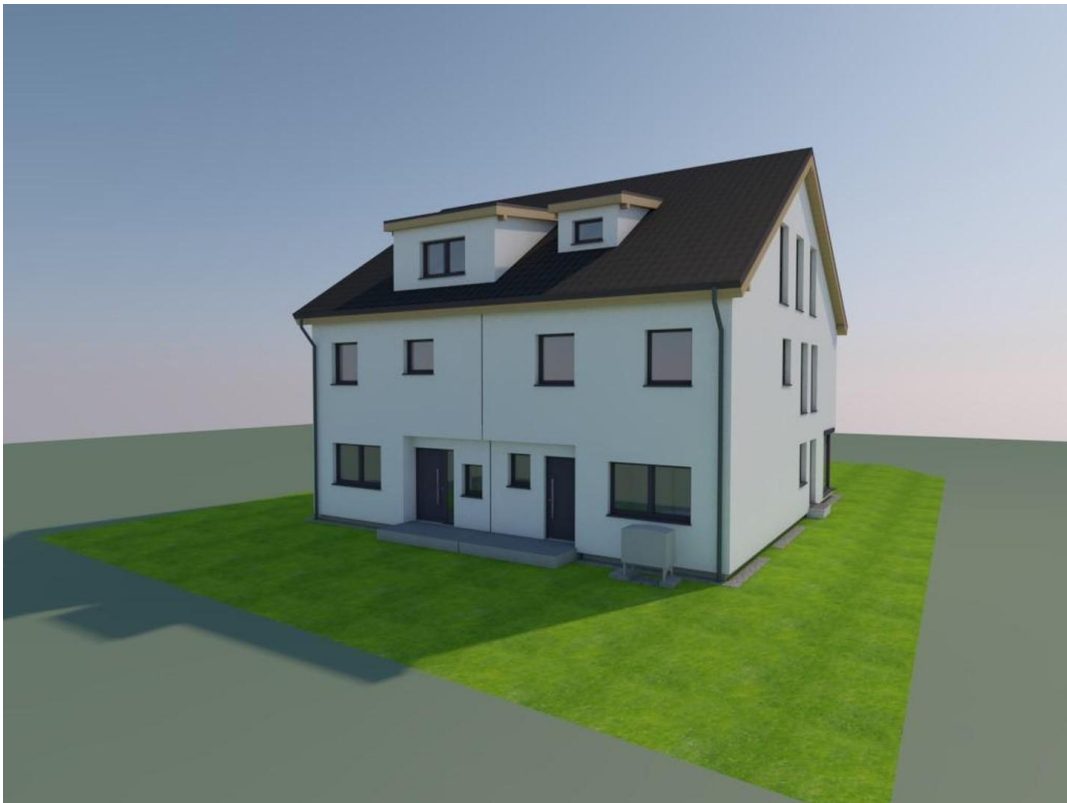
Markt Indersdorf bietet zusätzlich zahlreiche kulturelle Veranstaltungen wie zum Beispiel das Volksfest oder das Faschingstreiben am Rathausplatz.

Weichs liegt im weiten, landschaftlich reizvollen Glonntal. Nach Süden geht das Tal in die sanfte Hügellandschaft des Dachauer Landes über. Im landschaftlich schönen Glonntal gelegen, befindet sich in Weichs entlang der Glonn ein Landschaftsschutzgebiet sowie ein Naturschutzgebiet. Weichs verfügt über herrliche Wanderwege, welche zu ausgedehnten Spaziergängen an der frischen Luft einladen. Starten Sie hierzu bequem und direkt vor Ihrer Haustür und genießen Sie die unberührte Natur.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

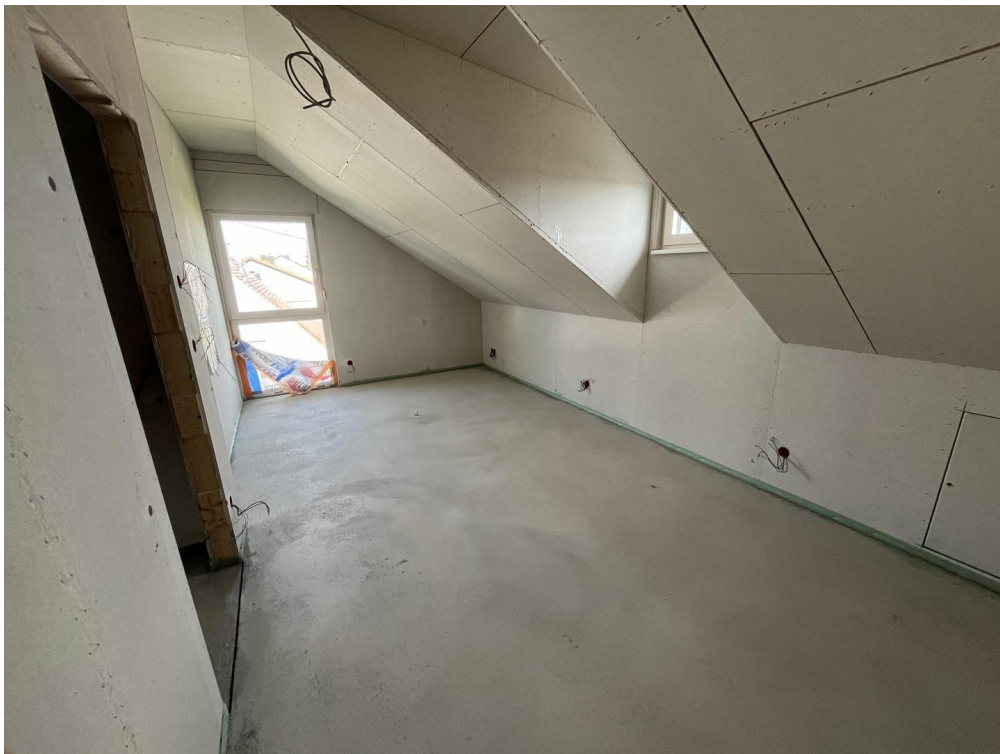


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

