

Exposé

Maisonette in Kissing

**sonnige 2-Zimmer Dachmaisonette-Wohnung, exklusiv
Top Alpenpanorama, sehr hell Tel. 0175/5256888**



Objekt-Nr. OM-310484

Maisonette

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:
Thomas Puetz
Mobil: 0175 5256888

86438 Kissing
Bayern
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	80,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	130 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	45 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	2.940 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Objekt ist ein Neubau aus 2008. In einem neuwertigen Zweifamilienreihenhaus bewohnen Sie die oberen beiden Stockwerke - Dachmaisonette-Wohnung. Diese kleine Gesamtwohnanlage, nur drei Häuser, wurde bewusst im mediterranen Stil gehalten. Helle lichtdurchflutete Räume vermitteln ein entspanntes Wohnambiente. Die Architektur lässt an die Räumlichkeiten keinerlei Wünsche offen und bietet exklusives und gesundes Wohnen in den großzügig bemessenen Wohnräumen. Die attraktive Raumaufteilung mit offenem Wohn-, Ess-, und Küchenbereich, großen, breiten bis zum Fußboden reichende Fenstertüren und sonnigem Balkon vermitteln den südlichen Flair. Die abgeschlossene Diele erschließt das Luxusbad mit Fenster Badewanne und Dusche. Über die Echtholztreppe geht es in das obere Geschoss, dem Schlafbereich. Es sind nur hochwertigste Materialien verbaut worden. Das Objekt wurde nach den neuesten technischen Voraussetzungen gebaut. Reiner Ziegelbau. Optimaler Wärme- und Schallschutz mit Wärme dämmender, und Wärme gewinnender Isolierverglasung. Ideal für max. 2 Personen

Ausstattung

Hochwertige Ausstattung:

- Fußbodenheizung im kompletten Geschoss und Bad
- hochwertige Fliesen Villeroy & Boch,
- Granit
- Parkett in den übrigen Räumen,
- Echtholztüren, Sichtdachstuhl
- helles bis zur Decke gefliestes Bad,
- Bad mit Fenster, so Tageslicht
- mit großem Waschbecken, großer Badewanne, separater großer Dusche und WC
- EBK mit allen elektrischen Geräten, siehe Bilddateien
- Anschlussmöglichkeit im Wohnzimmer für Kamin- bzw. Schwedenofen vorhanden!!!
- In allen Zimmern Kabel / TV Anschluss und DSL Anschluss.
- Sichtdachstuhl,
- Schöner Südbalkon (Top Alpenfernblick)
- separater Wasch- und Trockenraum
- Abstellraum

Vorauszahlungen Betriebs- und Nebenkosten:

Nebenkosten ca. € 130,00

Heizkosten ca. € 140,00

2 Stellplätze á € 45,00

Ausstattung

Flächenaufteilung:

2 Zimmer, Luxusbad, Diele, Galerie, Balkon,
abgeschlossener Abstellraum, Wasch- und Trockenraum.

Renoviert in 2024

Vorauszahlungen Betriebs- und Nebenkosten:

Nebenkosten ca. € 130,00

Heizkosten ca. € 140,00

2 Stellplätze á € 45,00

Jahresabrechnung der Betriebs- Nebenkosten nach den tatsächlichen Werten.

Haus / Wohnung mit sehr geringem Energieverbrauch -

- Top Wert auf der 9stelligen Skala

von A+ - H und 0 ->250

Energieeffizienzklasse A

hochwertige Ausstattung, Sichtdachstuhl, nur 2 Wohneinheiten im Haus, separater Aufgang zur Wohnung, ideal für max. 2 Personen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Es gibt mehrere verschieden ausgestattete Wohnungen diesen Typs z.b. mit Küche, leicht größer, mit zusätzlichem Kellerraum etc., deshalb ist der genannter Mietpreis nur ein Preisbeispiel.

Lage

unverbaute Südwestlage mit tollem Fernblick bis zu den Alpen.

Schneller als die S-Bahn !!!

Der Bahnhof Kissing - 5 Min - schafft eine direkte Bahnanbindung nach München im 30 Minutentakt und einer Fahrzeit von nur 28 Minuten - sensationell !!!

Busse fahren unweit des Objektes regelmäßig nach Augsburg und Friedberg.

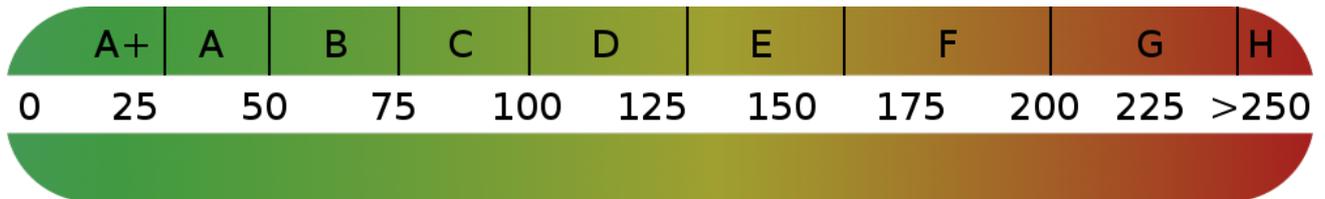
VERMIETUNG DIREKT DURCH DEN EIGENTÜMER

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	43,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnbereich | Balkon

Exposé - Galerie



Vollbad | Wanne u. Dusche



Bad | Waschtisch

Exposé - Galerie



Bad | Dusche



Treppe z. Schlafbereich