

Exposé

Erdgeschosswohnung in Oberpframmern

EG-Wohnung in einem tollen Holzhaus



Objekt-Nr. **OM-313263**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Thomas Humpl

Steinseestr. 2
85667 Oberpframmern
Bayern
Deutschland

Baujahr	2022	Mietsicherheit	3.780 €
Zimmer	2,50	Übernahme	sofort
Wohnfläche	79,30 m ²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	50 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	150 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine moderne 2,5-Zimmer Einliegerwohnung im EG mit Terrasse in einem Einfamilienhaus in ländlicher Umgebung.

Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 2022 neu gebauten 2-Familien-Haus im Erdgeschoss. Das Haus ist als Holzhaus (Holz-Ständer-Bauweise) mit KfW-40-Standard konzipiert und sehr hochwertig ausgestattet. Modernste Haustechnik, wie Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster, eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung zeichnet dieses Gebäude aus.

Wir, als Eigentümer, die ebenfalls im Haus wohnen, haben viel Wert auf eine ökologische Bauweise unter größtmöglicher Vermeidung von Kunststoffen gelegt. Viel Holz außen und innen kennzeichnet den Charakter des Gebäudes.

Eine Wohnung mit Wohlfühlgarantie!

Die Wohnung wird durch eine Wohnungseingangstüre vom Treppenhaus betreten. Über den großzügigen Flurbereich erreichen Sie das Bad, das Schlafzimmer, den Wohn-, Koch- und Essbereich, sowie ein weiteres kleineres Zimmer, welches als Abstellraum oder Büro genutzt werden kann.

Das Bad verfügt über eine WC-Anlage, Waschbecken, Regen-Dusche mit Ganzglastüre, sowie separatem Platz für Waschmaschine und Wäschetrockner.

Der Küchen- und Essbereich ist mit schönen Bodenfliesen versehen, der Essbereich und das Wohnzimmer ist mit einer Fichtenholzverschalung versehen.

Mit Ausnahme von Bad, Koch- und Essbereich wurden die Böden mit edlem Eichenparkett versehen. Sämtliche Türen fügen sich als Fichte-Massivholztüren ins Gesamtbild der Wohnung ein.

Die Wohnung wurde barrierefrei mit verbreiterten Türen erbaut.

Zur Wohnung gehört noch ein separater und abschließbarer Kellerraum. Ebenfalls steht ein Garagenstellplatz zur Verfügung.

Ideale Wohnung für zwei Personen, Nichtraucher ohne Haustiere.

Ausstattung

Ausstattung:

- Fertigstellung 2022
- Fußbodenheizung in allen Räumen, Luft-Wärmepumpe, dezentrale Lüftungsanlage
- Holz-Alu-Fenster, 3-fach-verglast
- Massivholztüren
- Hochwertiges Eichenparkett in den Wohnräumen, Fliesen in Küche, Essbereich und Bad
- Fichtenholzverschalung im Ess- und Wohnbereich
- Regendusche mit Ganzglastüre
- Dezentrale Lüftungsanlage
- Separater Kellerraum
- Terrasse
- Garagenstellplatz
- Modernste Elektroinstallation

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Wichtig:

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung kein Kinderzimmer hat und der Abstellraum für ein Kinderzimmer zu klein ist.

Bitte fragen Sie nur dann eine Besichtigung an, wenn die angegebenen Kriterien zutreffend sind und Sie uns Folgendes entsprechend mitteilen

- Detaillierte Vorstellung Ihrer Person/en
- die Mieterselbstauskunft
- Einkommensnachweise
- Identitätsnachweis
- Schufa-Auskunft
- Ggf. Vorvermieterbescheinigung
- Nichtraucher
- Keine Haustiere

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 2022 fertig gestellten Holzhaus (Holz-Ständer-Bauweise) im Ortsteil Niederpframmern. Der Ortskern von Niederpframmern, in dem sich die Wohnung befindet, ist geprägt von landwirtschaftlichen Betrieben und Bauernhöfen.

Oberpframmern selbst ist eine intakte Gemeinde mit ca. 2.500 Einwohnern und liegt ca 20 km östlich von München. Der Ort verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und bequeme Verkehrsanbindung.

Neben den Einkaufsmöglichkeiten (Edeka-Markt mit Bäckerei, Getränke-Markt, diverse Hofläden) gibt es einen Friseur, eine Tankstelle mit Postagentur, eine Raiffeisen-Volksbank, einen praktischen Arzt, einen Zahnarzt und drei Restaurants und eine Brauerei. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Lokalitäten befinden sich in der nächsten Gemeinde Glonn und sind mit dem Auto oder Bus in ca. 5 Minuten zu erreichen.

Für Spaziergänge, Joggen oder Radtouren haben Sie die Natur direkt vor der Tür. Mit dem Auto sind Sie in ca. 15 Minuten in München und in 30 Minuten im Zentrum. Die S-Bahn-Stationen befinden sich im 7 km entfernten Zorneding und im 7 km entfernten Höhenkirchen-Siegertsbrunn.

Im Sommer laden der nahe gelegene Steinsee und der Kastensee zum Baden ein.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Aussenansicht 2

Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Abstellraum



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche und Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Küchenbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Blick zur Küche

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie

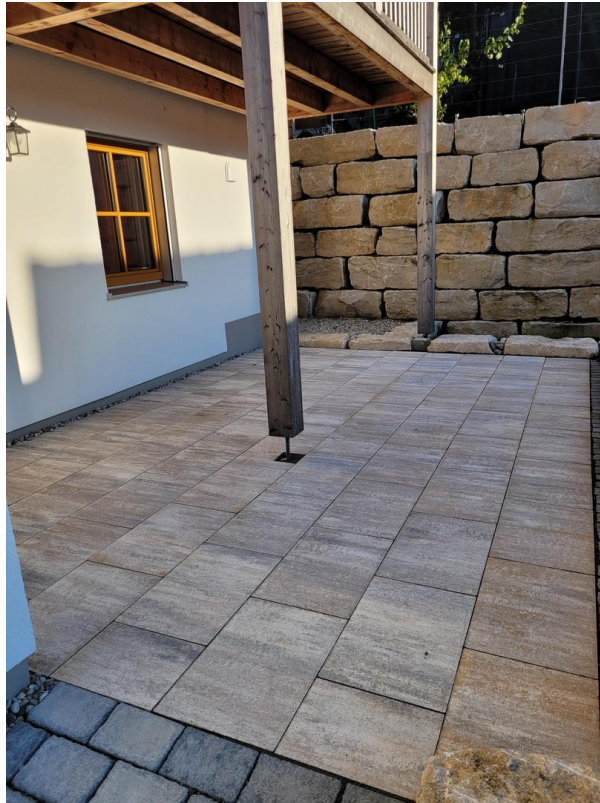


Bad



Bad

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Kellerraum

Exposé - Anhänge

1. Expose

Wohnung im EG in einem tollen Holzhaus

Energiesparhaus KFW40 / 2022

Eine moderne 2,5-Zimmer Einliegerwohnung im EG mit Terrasse in einem Einfamilienhaus in ländlicher Umgebung



Eckdaten

Objektdaten	Wohnung im EG
Baujahr	2022
Wohnfläche	79,3 m ² zuzüglich 20 m ² Terrasse
Miete	1.200 EUR
Garage	60 EUR
Nebenkosten	150 EUR
Heizkosten in NK	ja
Kaution	3.780 EUR
Anzahl der Zimmer	2,5
Gartenanteil	ca. 150 m ²
Qualität, Zustand	sehr gut
Qualität der Ausstattung	gehoben
Keller	ja
Heizungsart	Luft-Wärmepumpe
Heizung	Fußbodenheizung
Lüftungsanlage	ja (dezentral) mit Wärmerückgewinnung
Barrierefreiheit	ja
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausweis gültig bis	11.09.2032
Ausweis ausgestellt am	12.09.2022
Energiekennwert	18,2 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	A+
Haustiere	nein
Raucher	nein
Küche	nicht vorhanden
Einzug	ab sofort oder nach Vereinbarung

Ihr neuer Wohnort könnte Niederpframmern sein – der bäuerlich geprägte Ortsteil der Gemeinde Oberpframmern.

Das schicke Landhaus wird von außen mit seiner eleganten Holzverschalung im Obergeschoss, den großzügigen Balkonen, sowie den Fenstern mit Sprossenunterteilung geprägt.

Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 2022 neu gebauten 2-Familien-Haus im Erdgeschoss. Das Haus ist als Holzhaus (Holz-Ständer-Bauweise) mit KfW-40-Standard konzipiert und sehr hochwertig ausgestattet. Modernste Haustechnik, wie Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster, eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung zeichnet dieses Gebäude aus.

Die Eigentümer, die ebenfalls im Haus wohnen, haben viel Wert auf eine ökologische Bauweise unter größtmöglicher Vermeidung von Kunststoffen gelegt. Viel Holz außen und innen kennzeichnet den Charakter des Gebäudes.

Eine Wohnung mit Wohlfühlgarantie!

Die Wohnung wird durch eine Wohnungseingangstüre vom separaten Treppenhaus betreten. Über den großzügigen Flurbereich erreichen Sie das Bad, das Schlafzimmer, den Wohn-, Koch- und

Essbereich, sowie ein weiteres kleineres Zimmer, welches als Abstellraum oder Büro genutzt werden kann.

Das Bad verfügt über eine WC-Anlage, Waschbecken, Regen-Dusche mit Ganzglastüre, sowie separatem Platz für Waschmaschine und Wäschetrockner.

Der Küchen- und Essbereich ist mit schönen Bodenfliesen versehen, der Essbereich und das Wohnzimmer ist mit einer Fichtenholzverschalung versehen.

Mit Ausnahme von Bad, Koch- und Essbereich wurden die Böden mit edlem Eichenparkett versehen. Sämtliche Türen fügen sich als Fichte-Massivholztüren ins Gesamtbild der Wohnung ein.

Die Wohnung wurde barrierefrei mit verbreiterten Türen erbaut.

Zur Wohnung gehört noch ein separater und abschließbarer Kellerraum. Ebenfalls steht ein Garagenstellplatz zur Verfügung.

Ideale Wohnung für zwei Personen, Nichtraucher ohne Haustiere.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 2022 fertig gestellten Holzhaus (Holz-Ständer-Bauweise) im Ortsteil Niederpframmern. Der Ortskern von Niederpframmern, in dem sich die Wohnung befindet, ist geprägt von landwirtschaftlichen Betrieben und Bauernhöfen.

Oberpframmern selbst ist eine intakte Gemeinde mit ca. 2.500 Einwohnern und liegt ca 20 km östlich von München. Der Ort verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und bequeme Verkehrsanbindung.

Neben den Einkaufsmöglichkeiten (Edeka-Markt mit Bäckerei, Getränke-Markt, diverse Hofläden) gibt es einen Friseur, eine Tankstelle mit Postagentur, einen Raiffeisen-Volksbank, einen praktischen Arzt, einen Zahnarzt und drei Restaurants und eine Brauerei. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Lokalitäten befinden sich in der nächsten Gemeinde Glonn und sind mit dem Auto oder Bus in ca. 5 Minuten zu erreichen.

Für Spaziergänge, Joggen oder Radtouren haben Sie die Natur direkt vor der Tür. Mit dem Auto sind Sie in ca. 15 Minuten in München und in 30 Minuten im Zentrum. Die S-Bahn-Stationen befinden sich im 7 km entfernten Zorneding und im 7 km entfernten Höhenkirchen-Siegertsbrunn.

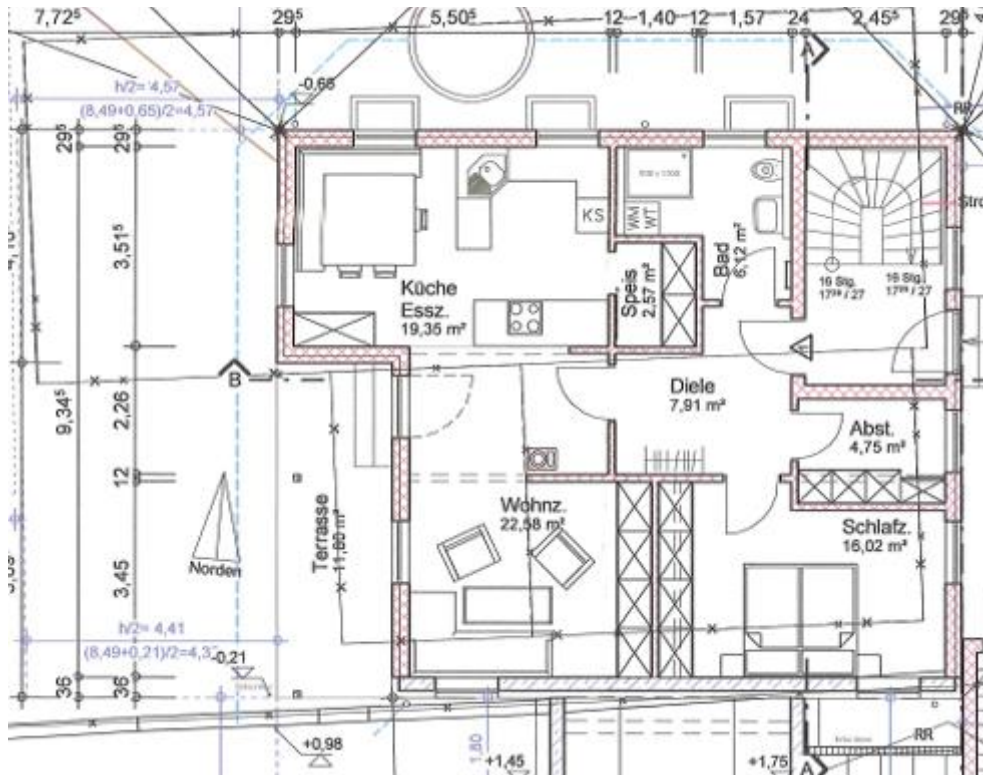
Im Sommer laden der nahe gelegene Steinsee und der Kastensee zum Baden ein.

Ausstattung

Ausstattung:

- Fertigstellung 2022
- Fußbodenheizung in allen Räumen, Luft-Wärmepumpe, dezentrale Lüftungsanlage
- Holz-Alu-Fenster, 3-fach-verglast
- Massivholztüren
- Hochwertiges Eichenparkett in den Wohnräumen, Fliesen in Küche, Essbereich und Bad
- Fichtenholzverschalung im Ess- und Wohnbereich
- Regendusche mit Ganzglastüre
- Dezentrale Lüftungsanlage
- Separater Kellerraum
- Terrasse
- Garagenstellplatz
- Modernste Elektroinstallation

Grundriss



Hinweis: Die im Plan eingezeichnete Speis wurde zu Gunsten eines größeren Bades gestrichen

Wichtig:

Bitte fragen Sie nur dann eine Besichtigung an, wenn die angegebenen Kriterien zutreffend sind und Sie uns Folgendes entsprechend mitteilen

- Detaillierte Vorstellung Ihrer Person/en
- die Mieterselbstauskunft
- Einkommensnachweise
- Identitätsnachweis
- Schufa-Auskunft
- Ggf. Vorvermieterbescheinigung
- Nichtraucher
- Keine Haustiere

Kontaktperson

Thomas Humpl Tel. 0177 5621451

E-Mail: thomas.humpl@gmx.de