

Exposé

Erdgeschosswohnung in Zorneding

Möblierte 2Zimmer Wohnung mit Garten im Osten von München, S4 / S6



Objekt-Nr. **OM-314679**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.350 € + NK**

Ansprechpartner:
A. Bejan

85604 Zorneding
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	15.11.2024
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	90,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	12,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	310 €	Carports	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 2 Zimmer-Wohnung mit Garten ist für 2 Personen sehr gut geeignet. Es befindet sich im Erdgeschoss eines Dreifamilienhauses und erfüllt gleich die Ansprüche auf Komfort und Mobilität.

Mit einem offenen Raumkonzept, hohen Fensterfronten und großzügigen Wohnräume. Viel Platz und die gehobene Ausstattung ermöglichen jedem seine persönliche Bequemlichkeit zu finden. Das 40qm Wohnzimmer mit einer großen Glastür zu der Südterrasse im Garten, das 20 qm Schlafzimmer und das Bad mit Badewanne und Dusche bieten viel Komfort. Die voll ausgestattete EBK mit einem Esstisch für vier bis sechs Personen hat auch eine Doppelglastür nach Draußen.

Allein die Nutzung des Gartens bietet eine schöne, angenehme Zeit besonders im Sommer.

Ausstattung

Die Heizungsinstalation des Hauses wurde 2023 komplett erneuert.

Die Wohnung ist mit Massiv-Parkettboden aus Eiche-hell verlegt. Der Boden im Eingang-Flur, in der Küche und im Bad ist mit Naturstein Fliesen verlegt.

Eine schöne Einbauküche, mit Cerankochfeld, Dunstabzug, elektrischer Backofen, Kühlschrank, Spülmaschine, Esstisch mit 4 Stühlen, Mikrowelle, Wasserkocher, Toaster, komplett mit Geschirr und Küchenutensilien ausgestattet.

Das Schlafzimmer hat ein Doppelbett 180x200, einen großen Schrank und eine Kommode mit Spiegel.

Zu der allgemeinen Austattung gehören auch einen Fernseher mit SAT-TV, einen DVD-Recorder, eine Stereo-Anlage mit CD-Player und Radio-Receiver.

WLAN Anschluss ist vorhanden.

Ein gemeinschaftlicher Waschraum/Trockenraum steht im Untergeschoss zur Verfügung. Eine Waschmaschine ist nur für die Erdgeschosswohnung. Zwei Waschbecken, eine Badewanne und eine Toilette stehen hier auch zur Verfügung.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Ein wichtiges Kriterium für die Vermietung bleibt die 30%-Mietregel, d.h. die Nettomiete soll nicht höher als 30% des monatlichen Nettoeinkommens des Mieters.

Heizung, WLAN und sonstiges sind in den Nebenkosten enthalten.

Diese Wohnung ist für Haustiere nicht geeignet

und das Rauchen wird nicht akzeptiert.

Senden Sie bitte Anfragen nur über das Kontaktformular;

Makleranfragen sind unerwünscht!

Lage

Es ist eine ruhige und sonnige Wohnung, in einer bevorzugten Wohngegend Zornedings gelegen.

Supermarkt, Bäcker, Ärzte und Apotheke, Bioladen, das Café oder die Gaststätte, Restaurant oder Pizzeria, sowie die Post und die Bank sind bequem zu Fuß erreichbar.

Schule, Kindergarten, das Rathaus, sowie die S-Bahn Haltestelle S4/S4 nach München, sind in 6-7 Gehminuten erreichbar.

Mit dem Auto erreicht man in wenigen Minuten den Münchener Autobahnring A99, nach 7 Km. In etwa 15 Minuten die Münchner Messe. In 20-25 Minuten fährt man in der historischen Mitte Münchens, mit dem Auto oder mit der S-Bahn.

Die Fülle der lokalen Freizeitangebote für Erwachsene und Kinder wie z. B. Tennis, Fußball, Basketball, Hallenbad, sowie das voralpine Hügelland schaffen einen sehr hohen Freizeitwert. Im Sommer ist auch der nahegelegenen Steinsee mit seinen Wiesenstrand und Restaurant ein Erholungsangebot.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	106,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Einfahrt



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Diele



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

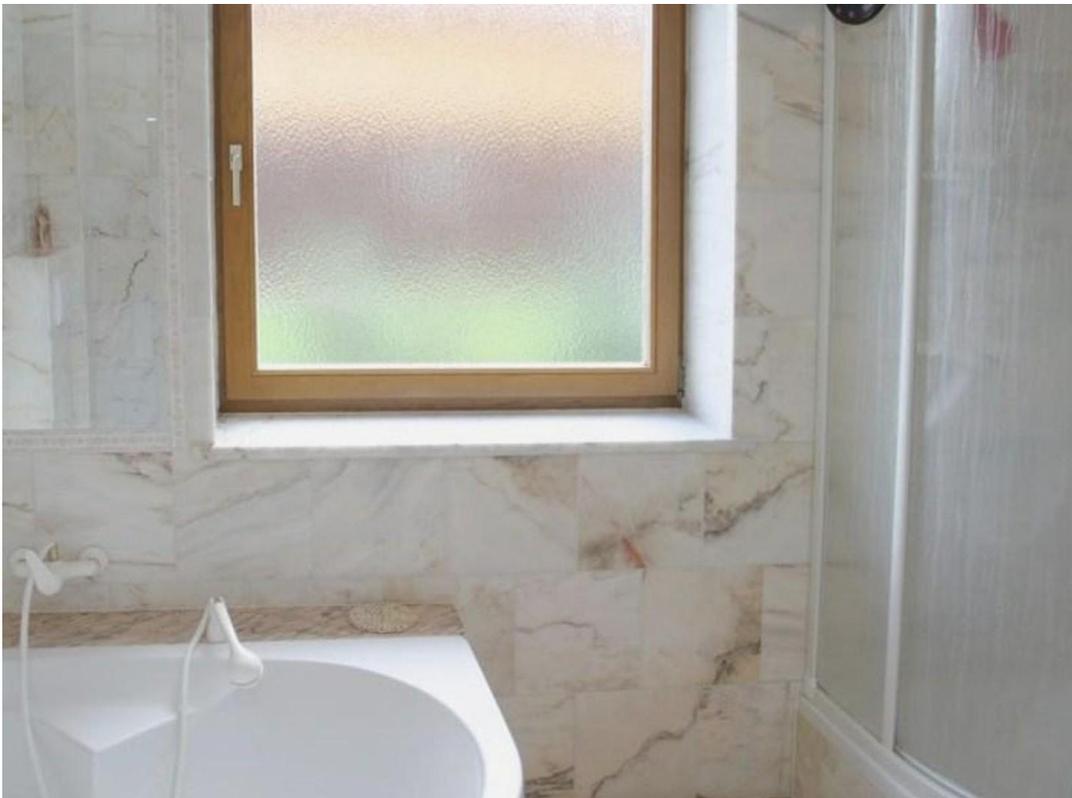


Küche

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Umgebung



München

Exposé - Galerie

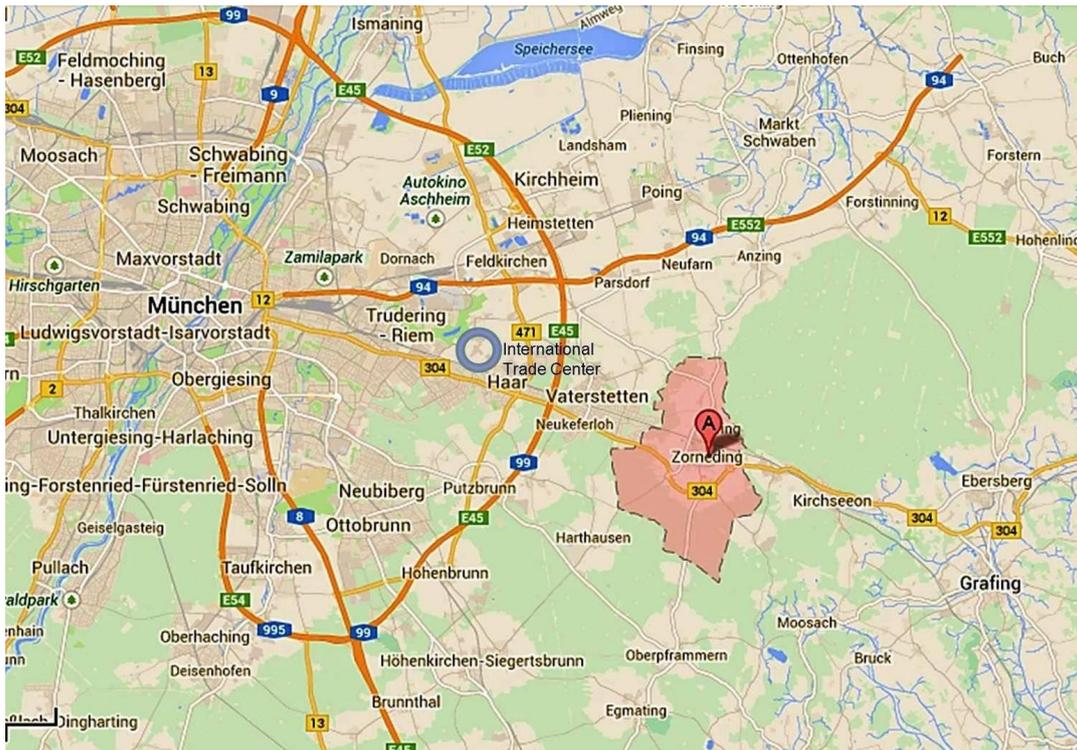


Steinsee



Messe München

Exposé - Galerie



Karte



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Moeblierte-2Zi-Wg-S4-S6



Möblierte 2Zimmer Wohnung mit Garten im Osten von München, S4 / S6

Scout-ID: 154280582 Objekt-Nr.: 314679 <https://www.immobilienscout24.de/expose/154280582>



Adresse

85604 Zorneding, Ebersberg (Kreis)
Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.

Anbieter

(Bewertung nicht veröffentlicht)

Privat von A. Bejan
Inseriert auf ohne-makler.net
Identität verifiziert 

www.ohne-makler.net

Meine Notiz!

Objektdetails

[Ausblenden](#)

1.350 € **2** **90 m²** **1.660 €**
Kaltmiete Zi. Fläche Warmmiete

Balkon/ Terrasse Einbauküche Garten/ -mitbenutzung

Wohnungstyp: **Erdgeschosswohnung**

Etage : **0 von 1**

Wohnfläche ca.: **90 m²**

Nutzfläche ca.: **12 m²**

Bezugsfrei ab : **15.11.2024**

Zimmer: **2**

Schlafzimmer : **1**

Badezimmer : **1**

Garage/ Stellplatz: **Carport**

Kosten

Kaltmiete: **1.350 €**

Nebenkosten: **+ 310 €**

Heizkosten: **in Nebenkosten enthalten**

Gesamtmiete: **1.660 €**

Kautions o.
Genossenschaftsanteile: **4000 EUR**

Miete für
Garage/Stellplatz: **50 €**

Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr: **1995**

Objektzustand: **Neuwertig**

Heizungsart: **Zentralheizung**

Wesentliche
Energieträger: **Gas**

Energieausweis: **liegt vor**

Energieausweistyp: **Bedarfsausweis**

Endenergiebedarf: **106 kWh/(m²*a)**

Energieeffizienzklasse: **D** 

Baujahr laut
Energieausweis : **1995**

Objektbeschreibung

Diese 2 Zimmer-Wohnung mit Garten ist für 2 Personen sehr gut geeignet. Es befindet sich im Erdgeschoss eines Dreifamilienhauses und erfüllt gleich die Ansprüche auf Komfort und Mobilität.

Mit einem offenen Raumkonzept, hohen Fensterfronten und großzügigen Wohnräume. Viel Platz und die gehobene Ausstattung ermöglichen jedem seine persönliche Bequemlichkeit zu finden. Das 40qm Wohnzimmer mit einer großen Glastür zu der Südterrasse im Garten, das 20 qm Schlafzimmer und das Bad mit Badewanne und Dusche bieten viel Komfort. Die voll ausgestattete EBK mit einem Esstisch für vier bis sechs Personen hat auch eine Doppelglastür nach Draußen.

Allein die Nutzung des Gartens bietet eine schöne, angenehme Zeit besonders im Sommer.

Ausstattung

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Kamin, Parkett

Bemerkungen:

Die Heizungsinstalation des Hauses wurde 2023 komplett erneuert.

Die Wohnung ist mit Massiv-Parkettboden aus Eiche-hell verlegt. Der Boden im Eingang-Flur, in der Küche und im Bad ist mit Naturstein Fliesen verlegt.

Eine schöne Einbauküche, mit Cerankochfeld, Dunstabzug, elektrischer Backofen, Kühlschrank, Spülmaschine, Esstisch mit 4 Stühlen, Mikrowelle, Wasserkocher, Toaster, komplett mit Geschirr und Küchenutensilien ausgestattet.

Das Schlafzimmer hat ein Doppelbett 180x200, einen großen Schrank und eine Kommode mit Spiegel.

Zu der allgemeinen Austattung gehören auch einen Fernseher mit SAT-TV, einen DVD-Recorder, eine Stereo-Anlage mit CD-Player und Radio-Receiver.

WLAN Anschluss ist vorhanden.

Ein gemeinschaftlicher Waschraum/Trockenraum steht im Untergeschoss zur Verfügung. Eine Waschmaschine ist nur für die Erdgeschosswohnung. Zwei Waschbecken, eine Badewanne und eine Toilette stehen hier auch zur Verfügung.

Lage

Es ist eine ruhige und sonnige Wohnung, in einer bevorzugten Wohngegend Zornedings gelegen.

Supermarkt, Bäcker, Ärzte und Apotheke, Bioladen, das Café oder die Gaststätte, Restaurant oder Pizzeria, sowie die Post und die Bank sind bequem zu Fuß erreichbar.

Schule, Kindergarten, das Rathaus, sowie die S-Bahn Haltestelle S4/S4 nach München, sind in 6-7 Gehminuten erreichbar.

Mit dem Auto erreicht man in wenigen Minuten den Münchener Autobahnring A99, nach 7 Km. In etwa 15 Minuten die Münchner Messe. In 20-25 Minuten fährt man in der historischen Mitte Münchens, mit dem Auto oder mit der S-Bahn.

Die Fülle der lokalen Freizeitangebote für Erwachsene und Kinder wie z. B. Tennis, Fußball, Basketball, Hallenbad, sowie das voralpine Hügelland schaffen einen sehr hohen Freizeitwert. Im Sommer ist auch der nahegelegenen Steinsee mit seinen Wiesenstrand und Restaurant ein Erholungsangebot.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

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

Sonstiges

Heizungsart: Zentralheizung

Energieträger: Gas

Ein wichtiges Kriterium für die Vermietung bleibt die 30%-Mietregel, d.h. die Nettomiete soll nicht höher als 30% des monatlichen Nettoeinkommens des Mieters.

Heizung, WLAN und sonstiges sind in den Nebenkosten enthalten.

Diese Wohnung ist für Haustiere nicht geeignet

und das Rauchen wird nicht akzeptiert.

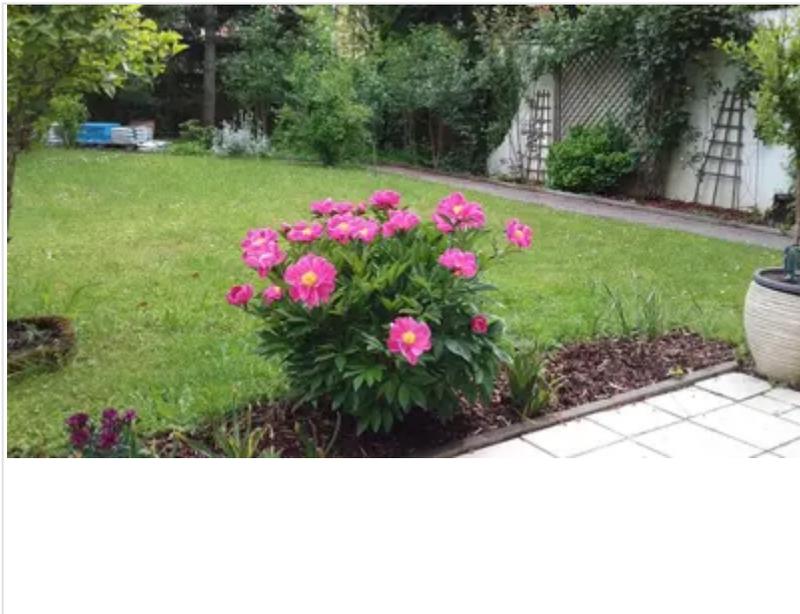
Senden Sie bitte Anfragen nur über das Kontaktformular;

Makleranfragen sind unerwünscht!

Makleranfragen nicht erwünscht. Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Bilder

[Ausblenden](#)



Garten



Garten



Einfahrt



Wohnzimmer



Wohnzimmer



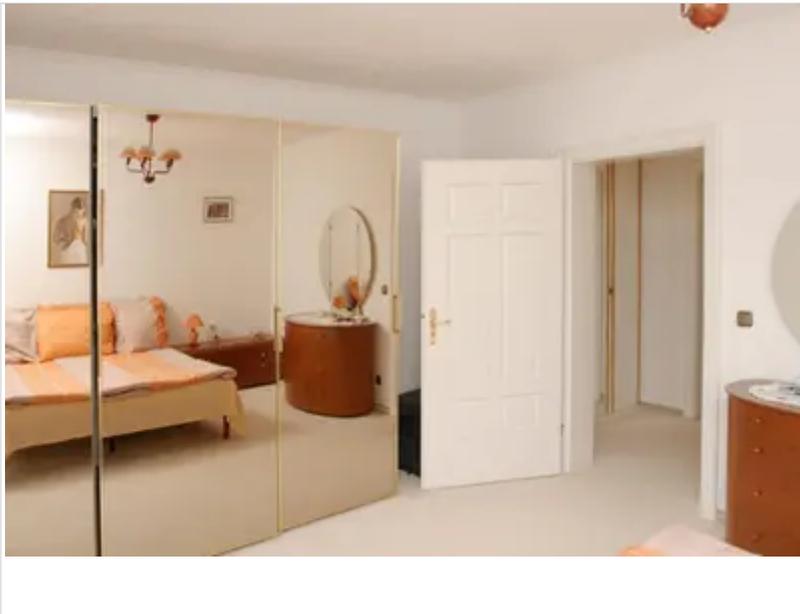
Wohnzimmer



Diele



Schlafzimmer



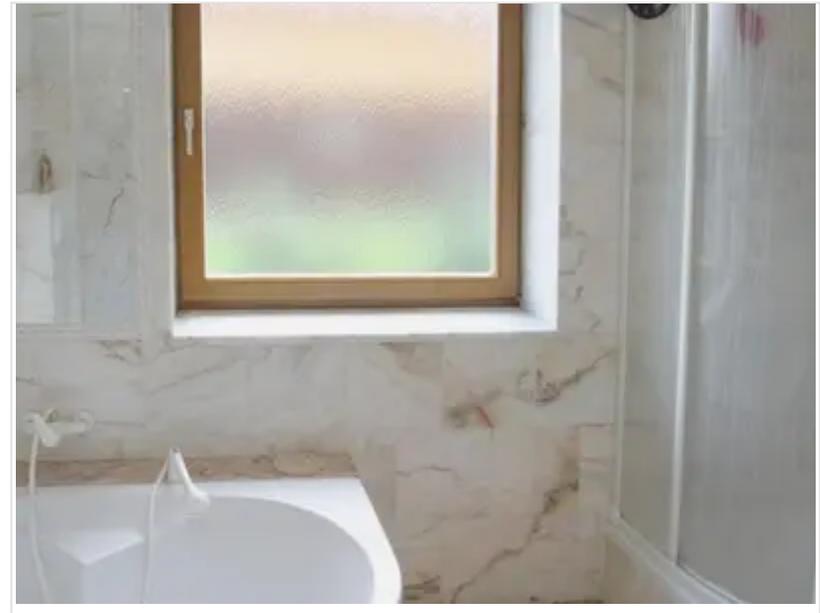
Schlafzimmer



Küche



Küche



Bad



Bad



Bad



Umgebung



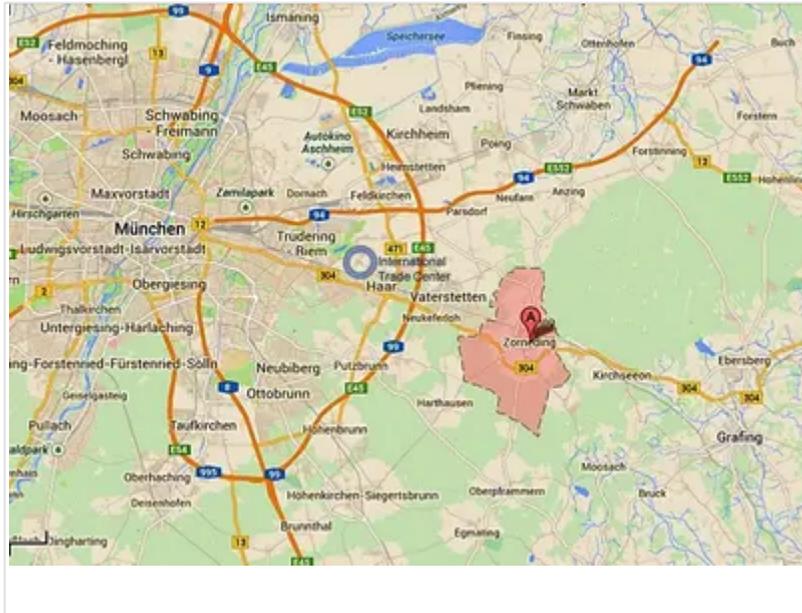
München



Steinsee



Messe München



Karte



Grundriss

Karte

[Einblenden](#)