

Exposé

Wohnung in Gräfelfing

Großzügige Wohnung in 2 Parteienvilla in GRÄFELFING (130 qm WNfl)



Objekt-Nr. OM-315114

Wohnung

Vermietung:

82166 Gräfelfing
Bayern
Deutschland

Baujahr	2018	Etage	1. OG
Etagen	2	Heizung	Fußbodenheizung
Zimmer	3,50	Mietdauer min.	1
Wohnfläche	100,00 m ²	Mietdauer max.	36
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Frei ab	01.10.2024
Summe Nebenkosten	300 €	Mobilar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	6.000 €	Raucher	Nein
Pauschalmiete	2.900 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschränkung
Kaltmiete	2.600 €	Max. Personen	4
Zustand	Neuwertig	Haustiere	Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die großzügige 3,5 Zimmer Wohnung befindet sich im OG einer 2 Parteevilla in allerbesten, verkehrsberuhigter Wohnlage in GRÄFELFING. Das Herz dieser voll und hochwertig ausgestatteten, neuwertigen Wohnung besteht aus einem 45 qm großem Wohn-/Eßbereich mit Zugang zu einer 35 qm großen begrünten Dachterrasse und einem 10 qm Süd-/Westbalkon. Darüber hinaus gibt es in diesem Bereich 2 Schlafzimmer. Das Badezimmer mit Waschmaschine und Trockner verfügt über eine Badewanne. Der Toilettenbereich mit Dusche kann als separates Gäste-WC abgetrennt werden.

Bei Bedarf kann ein Stellplatz in einer Duplexgarage dazu gemietet werden (80 €). Anderenfalls stehen reichlich Parkplätze vor dem Haus zur Verfügung.

Ausstattung

Kochbereich

Kühl – Gefrierkombination (Samsung) mit Wasser- und Eisspender

4-Platten-Induktionsherd mit Backofen und Dunstabzugshaube (Miele)

Geschirrspülmaschine (Miele)

Einbauschränk für Garderobe, Einbauschränk mit Putzutensilien und Staubsauger

Wasserkocher

Geschirr und Besteck (für 6-8 Personen)

Kochutensilien

SodaStream

Kitchenaid

Wohnzimmerbereich

Sitzgruppe mit indirekter Beleuchtung

Smart TV (40") (Samsung), DVD blue ray

Lampe mit Ventilatorfunktion

Essbereich

Esstisch mit 6 Stühlen

Sideboard mit Mikrowelle, 2 Kaffeemaschinen (Filter, Kapsel Nescafe Dolce Vita), Toaster

Glasvitrine mit Gläsern (Soft-, Weingläser und Sektgläser 4-6 Personen)

Kamin

Bad

Waschmaschine und Trockner (Siemens)

Wäschegestell (Wand)

Föhn

Adapter (110 V)

Schlafzimmer 1

Doppelbett (180 breit)

Kleiderständer Porsche Design

2 Bettdecken

2 Kopfkissen

Schlafzimmer 2

Bett (140 cm breit)

Kleiderschrank (200 cm breit)

Sitzbank

1 Bettdecke

1 Kopfkissen

Balkon/Terrasse

Sitzgruppe für 4 Personen

Liege

Sonnenschirm

Elektrogrill Weber

Bewässerungssystem für Pflanzcontainer

Weitere Ausstattung:

Balkon, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Der Mietpreis bezieht sich auf eine Mietdauer von 6 Monaten oder länger. Bei einer Mietdauer von 3 bis 5 Monaten erhöht sich die Miete um 300 EUR pro Monat. Bei noch kürzerer Mietdauer erfolgt Abrechnung auf Wochenbasis mit einer Miete von 900 € pro Woche. Generell fällt eine Endreinigungsgebühr in Höhe von 200 € an.

Die Nebenkosten beinhalten einen Pauschalanteil für Wasser, Abwasser, Abfallgebühren, sonstige umlagefähige Nebenkosten und Internet. Die Kosten für Strom, Heizung und Warmwasser werden verbrauchsabhängig abgerechnet, sind aber in den angegebenen Nebenkosten bereits berücksichtigt. Rundfunkbeitrag ist separat zu entrichten (<https://www.rundfunkbeitrag.de/>)

Lage

Gehobene, grüne Villenlage in verkehrsberuhigtem Bereich.

* 8 Gehminuten zur S-Bahn Lochham (Fahrzeit bis zur Innenstadt ca. 20 min)

* Busverbindungen in wenigen Gehminuten zu erreichen, Bus 160 mit Direktverbindung zum Campus Martinsried/Großhadern (Fahrzeit ca. 10 min)

* Gute Autobahnanbindung

Die Gemeinde Gräfelfing liegt unmittelbar am Stadtrand der Landeshauptstadt München. Durch ihre Nähe zum Fünf-Seen-Land - eine der beliebtesten Urlaubs- und Freizeitregionen Bayerns - bietet die Lage Erholungsmöglichkeiten und vielfältige Ausflugsziele in nächster Umgebung.

In der Nachbarschaft befinden sich weltbekannte Forschungszentren der Max-Planck-Gesellschaft und der LMU München im Biotechnologie- Cluster Martinsried.

Die Infrastruktur Gräfelfings ist mit eigenem Gymnasium (3 weitere befinden sich in unmittelbarer Nähe), Grundschule, Kindergärten, Kino, verschiedensten Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Einrichtungen sehr gut. Die Gewerbegebiete von Gräfelfing und Martinsried bietet weitere Einkaufsmöglichkeiten. Der Ort hat einen direkten

Anschluss an die Autobahnen A96 und A95 und garantiert so auch eine perfekte Verkehrsanbindung mit dem eigenen PKW.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Aussenansicht



Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Bad



Dusche

Exposé - Galerie



Gäste WC



Küche



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Grundrisse

