

# Exposé

## Terrassenwohnung in Geltendorf

**Möblierte 1 Zimmer EG Gartenwohnung in Geltendorf ab  
01.01.25 oder früher**



Objekt-Nr. **OM-315474**

**Terrassenwohnung**

Vermietung: **780 € + NK**

82269 Geltendorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	33,11 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,80 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Nebenkosten	50 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	70 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive (Teil)möblierte 1-Zimmer Gartenwohnung mit eigenem großen Garten und Steinterrasse in Geltendorf in einem Neubau von 2022 zu vermieten. Diese Single Wohnung ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Das geflieste Bad hat eine ebenerdige Dusche. 3 bodentiefe Terrassenfenster garantieren viel Licht. Der Fußboden ist mit hochwertigen Fliesen in Holzoptik. Ein Highlight ist der eigene Garten mit eigenem Zugang, Gartenhäuschen sowie einer Sonnenterrasse. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil.

## Ausstattung

Die Wohnung wird teilmöbliert oder vollmöbliert vermietet. Mindestmietdauer 6 Monate. Die Wohnung ist nur für eine Person geeignet. Ideal für Heimfahrer und Pendler.

Die Aufteilung der Wohnfläche ist wie folgt:

Diele 4,12 qm

Wohn/Koch/Schlaf 19,38 qm

Bad 4,81 qm

Terrasse 1/2 4,80 qm (halbberechnet)

Wohnfläche: 33,11 qm

Keller/Abstell 4,80 qm

Gesamtnutzfläche 37,91 qm

Energie-Klasse A+

BESICHTIGUNGSTERMIN am 19.10.24

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Fahrstuhl, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und doch zentralen Lage von Geltendorf, einer charmanten Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Landsberg am Lech. Geltendorf zeichnet sich durch seine idyllische Umgebung und die exzellente Verkehrsanbindung aus, was es zu einem begehrten Wohnort für Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen macht.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die Nähe zum Bahnhof Geltendorf, der nur wenige Gehminuten entfernt ist. Von hier aus bestehen hervorragende Zugverbindungen nach München, Augsburg und in die umliegenden Regionen. Dadurch bietet sich eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das Münchner Stadtzentrum und den Flughafen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleistungen sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe zu finden. Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Die Umgebung der Bahnhofstraße ist geprägt von einer ruhigen Wohnbebauung mit viel Grün, die Erholung und Entspannung ermöglicht. Naturfreunde kommen dank der zahlreichen Wander- und Radwege in der Umgebung sowie der Nähe zum Ammersee und zum Naturpark Augsburg Westliche Wälder voll auf ihre Kosten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



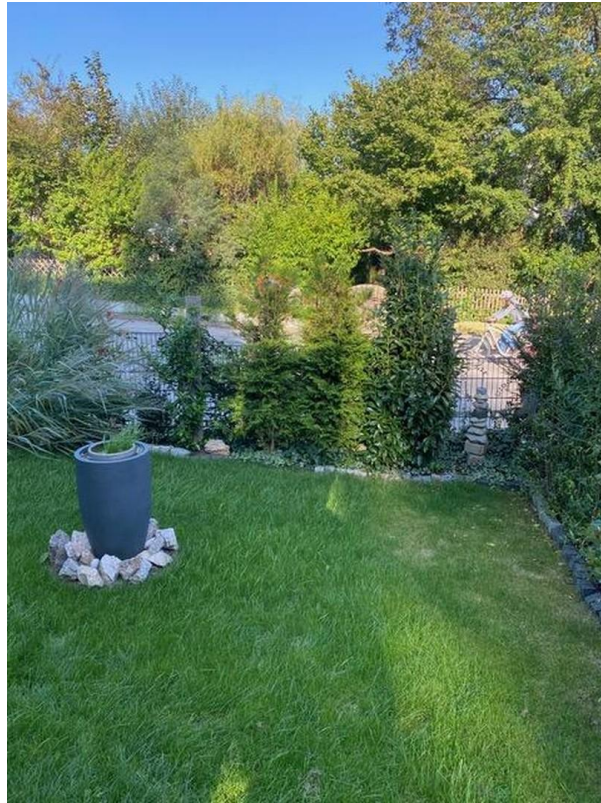
## Exposé - Galerie



Gartenansicht 1



# Exposé - Galerie



Gartenansicht 2

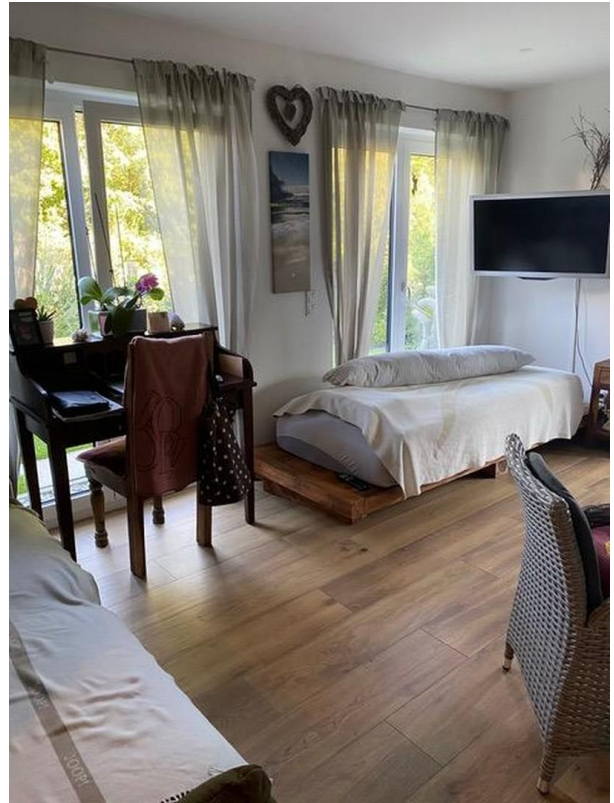


Zimmeransicht 1

# Exposé - Galerie



Zimmeransicht 2



Zimmeransicht 3



Küche



# Exposé - Galerie



Dusche



Bad