

Exposé

Dachgeschosswohnung in Taufkirchen Vils

Neuwertige Wohlfühl-2,5Z-DG-Wohnung auf über 100qm Grundfläche inkl. Küche und Gartennutzung



Objekt-Nr. OM-319687

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **780 € + NK**

Ansprechpartner:
Fr. Hack

Hauptstr. 9
84416 Taufkirchen Vils
Bayern
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	2,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	66,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	110 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.535 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige und neuwertige Dachgeschosswohnung befindet sich zentral im Ortsteil Moosen (Vils), Hauptstraße 9. Fertiggestellt im Jahr 2021, erstreckt sie sich über eine beeindruckende Grundfläche von 103 qm (66 qm Wohnfläche aufgrund der Dachschrägen) und bietet ein gemütliches Wohnambiente.

Die gehobene Innenausstattung lädt zum Wohlfühlen ein. Sechs große Dachfenster durchfluten die Räume mit natürlichem Licht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Die charmanten Dachschrägen verleihen der Wohnung nicht nur Charakter, sondern bieten auch viel Platz für individuellen Stauraum. Ein separater Speicherraum sorgt für zusätzliche Ablagemöglichkeiten. Insgesamt Ihr perfekter Rückzugsort zum Entspannen.

Das stilvolle Badezimmer überzeugt mit einer modernen Regendusche, einem eingebauten Spiegelschrank, Handtuchtrockner sowie hochwertigen Keramiken von Villeroy & Boch und Armaturen von Grohe. Die edlen 60x60 cm Fliesen unterstreichen das elegante Design und laden zum Verweilen ein.

Die neuwertige Einbauküche inklusive Elektrogeräten ist bereits vorhanden und kann für nur 35 € pro Monat genutzt werden – ideal für alle, die sofort loskochen möchten!

Dank der umfassenden Wärmedämmung mit 14 cm Vollwärmeschutz und einer Dachdämmung profitieren Sie von niedrigen Nebenkosten und einem angenehmen Raumklima. Die sorgfältig ausgewählte Ausstattung spiegelt sich in jedem Detail wider.

Der gemeinschaftliche Garten lädt zum Verweilen ein – ob entspannte Stunden im Grünen oder gesellige Grillabende mit Freunden. Ein Fahrradraum steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung.

Ein Stellplatz direkt vor dem Hauseingang gehört zur Wohnung und kostet 30 € pro Monat – kurze Wege garantiert! Bitte beachten Sie, dass Raucher unerwünscht sind.

Mit einer schnellen Internetverbindung von bis zu 100 MBit/s sind Sie bestens vernetzt.

Gesamtmiete: 955 € monatlich

(780 € Kaltmiete + 35 € Einbauküche + 30 € Stellplatz + 110 € Nebenkosten)

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Wohntraum und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

NACH positiver Besichtigung benötigen wir von Ihnen bitte:

- Mieterselbstauskunft
- Gehaltsabrechnungen der letzten drei Monate oder, bei Selbstständigen, aktuelle Steuerbescheide
- Schufa-Auskunft
- Kopie des Personalausweises oder Reisepasses
- Arbeitsvertrag oder Arbeitgeberbescheinigung als zusätzlicher Nachweis für ein stabiles Arbeitsverhältnis

Ausstattung

große, moderne Fliesen in Küche und Bad; neue Türen; neue Elektrik mit ausreichend Steckdosen; Villeroy&Boch Keramiken mit Grohe Armaturen; Einbauküche

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Duschbad, Einbauküche

Lage

zentral in Taufkirchen (Vils) - Ortsteil Moosen.

Ein sanft hügeliges Gelände mit Wiesen, Feldern und Waldgebieten sowie das herrliche Waldbad direkt vor der Haustüre laden zum Entspannen ein. Einer der schönsten Radwege Bayerns, der Vilstalradweg, geht an der Haustür vorbei. Er entstand aus der ehemaligen Trasse der Bahnstrecke Dorfen - Taufkirchen (Vils) - Velden. Moosen (Vils) zeichnet sich durch einen sehr aktiven Sportverein mit ansehnlichen Sportplätzen aus.

Baumärkte und Einkaufszentren: 10 Autominuten

Dorfen: 10 Autominuten

Erding: 20 Autominuten

Flughafen München: 30 Autominuten

Durch die neu eröffnete A94 bis Dorfen sind Sie in 35 Min im Münchener Osten.

Durch eine Eilzugstation entlang der Bundesbahnstrecke München - Mühldorf ist eine rasche Anbindung von Dorfen an die Landeshauptstadt München gewährleistet (ca. 35 Minuten Fahrzeit zum Ostbahnhof).

Kindergarten ist im Ort (5 Min Fußweg)

Grund-, Haupt- und Realschule sind in Taufkirchen (Vils) (10 Autominuten)

Weiterführende Schulen sind gut mit dem Bus in ca. 20 Minuten Fahrzeit in Erding erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	123,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie

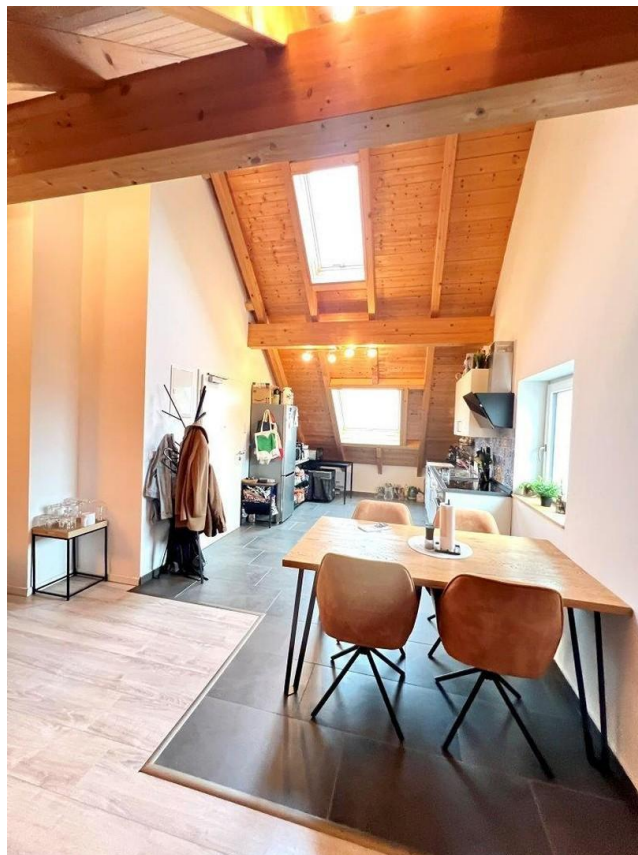


Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad

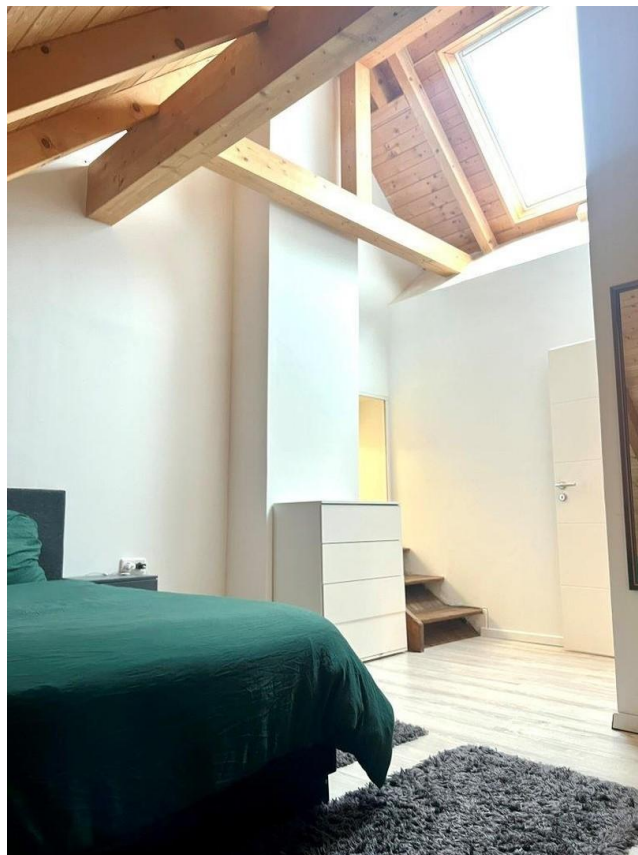


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

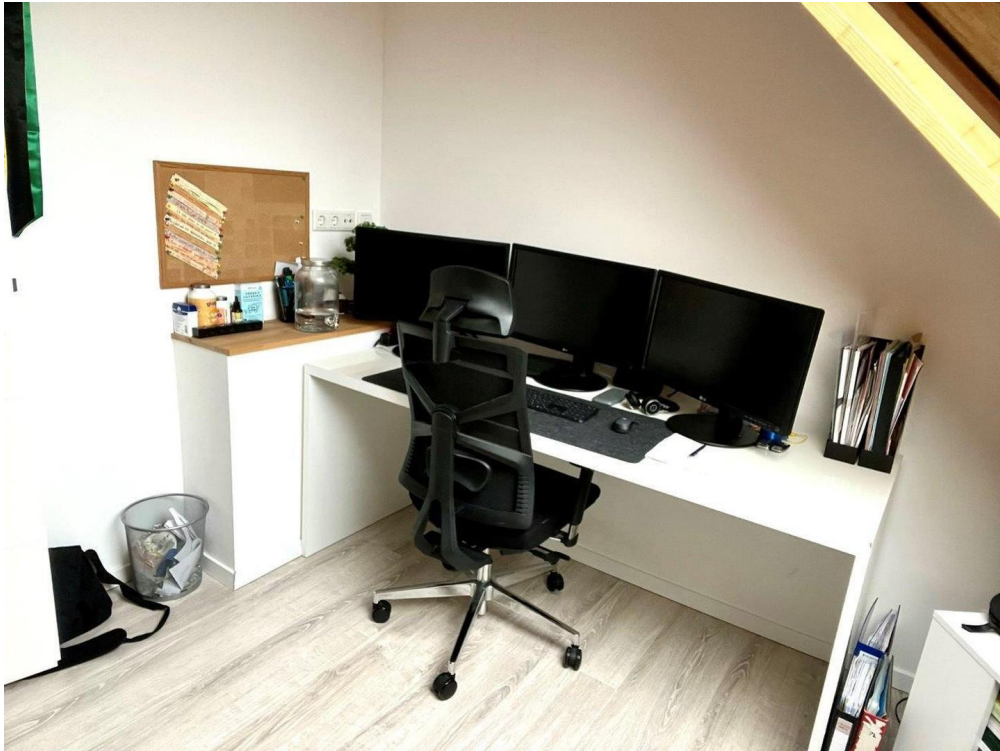


Schlafzimmer



Büro

Exposé - Galerie



Büro



Speicher

Exposé - Galerie



Speicher



Gemeinschaftsgarten

Exposé - Galerie



Ausblick

Exposé - Grundrisse

Dachgeschoß

