

# Exposé

## Reihenhaus in Leutstetten, Starnberg

### Möbliertes, gemütliches Reihenmittelhaus - Leutstetten, Starnberg



Objekt-Nr. **OM-320180**

### Reihenhaus

Vermietung: **2.695 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ursula Köster

An der Karlsburg 15  
82319 Leutstetten, Starnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2001	Summe Nebenkosten	350 €
Grundstücksfläche	229,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	8.085 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	142,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	156,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Garagen	1
Nebenkosten	150 €	Stellplätze	1
Heizkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Jahr 2001 entstanden hier in Leutstetten charmante Reihenhäuser mit PKW Stellplätzen in einer Tiefgarage. Die Grundstücksfläche der einzelnen Häuser beträgt ca. 229 m<sup>2</sup>, die Wohnfläche wird mit ca. 142 m<sup>2</sup> angegeben, zuzüglich einer Nutzfläche von weiteren ca. 14 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohn- Esszimmer mit einer anschließenden Küche. Vom Eingangsbereich aus erreichen Sie ein Gästebad mit WC und Dusche, eine Abstellkammer und einen Hauswirtschaftsraum. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in einen pflegeleichten, uneinsehbaren Garten.

Im Obergeschoss sind 3 Zimmer, 2 Abstellräume und ein weiteres Badezimmer mit WC, Dusche und Badewanne untergebracht. Die Deckenhöhe im OG erreicht bis zu 4 Meter.

Das Haus ist mit einer Fußbodenheizung mit Einzelraum Thermostatregulierung ausgestattet. In den Wohnräumen ist Parkett, in den Nassräumen sind Fliesen verlegt.

## Ausstattung

Das Reihennittelaus wurde mit viel Liebe zum Detail äußerst hochwertig ausgestattet und eingerichtet. DAS REIHENHAUS WIRD MÖBLIERT VERMIETET.

Erdgeschoss:

Eingangsbereich mit Schrank und Kommode

Küchentheke mit Barstühlen

Schreiner Küche mit Designer Einbaugeräten von SMEG, extrabreitem Backrohr und Kochfeld

Essbereich mit Kamin, einem Esstisch und Stühlen für 8 Personen

Wohnbereich mit gemütlicher Sitzecke und großzügiger Entertainmentwand

Abstellkammer unter der Treppe mit Regalen und Einbauschränk

Hauwirtschaftsraum für Waschmaschine, Trockner und Haushaltsgeräte, wie Bügelbrett, Bügeleisen und Putzhilfen

Gästebad mit WC und Dusche

Zugang zur Holzterrasse und zum Garten

Treppenaufgang ins Obergeschoss

Obergeschoss mit sichtbaren Holzbalken:

Elternschlafzimmer mit großem Doppelbett

Kinderzimmer mit Galerie, Bett und Schlafcouch

Büro mit Schreibtisch, Sideboard und Couch

Badezimmer mit WC, Dusche und Badewanne

zwei Abstellräume mit Schränken und Regalen

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Das Reihenhaus wird möbliert vermietet. Die Mindestmietdauer beträgt 1 Jahr. Das Haus wird inklusive Handtüchern, Bettwäsche, Geschirr, Besteck, Küchen- und Hausgärtle- bzw. Gartengeräten vermietet. Das Reihenmittelhaus wird nur an Nichtraucher vermietet.

## Lage

Leutstetten ist ein Ortsteil der Kreisstadt Starnberg und liegt ca. 20 km südlich von München. Der S-Bahnhof Starnberg Nord ist ca. 3 km entfernt. Sowohl mit dem PKW, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie das Zentrum von München in ca. 35 Minuten. Mit dem PKW gelangen Sie in ca. 50 Minuten zum Flughafen.

Starnberg bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gute medizinische Versorgung, einladende Geschäfte, gemütliche Cafés, Restaurants und Biergärten. Das Angebot an Schulen ist breit gefächert, es reicht von Grundschulen, Gymnasien, einer Montessorischule und einer Berufsschule bis hin zur Internationalen Schule der MIS. Die Anbindung zu den Schulen ist durch Schulbusse gegeben.

Die idyllische Lage zwischen Starnberger See und Würm bietet abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten in und am Wasser, auch die nahe gelegenen Berge laden zum Wandern, Skifahren, Boarden und Radfahren ein. Leutstetten gilt als einer der beliebtesten Wohnorte in Bayern.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

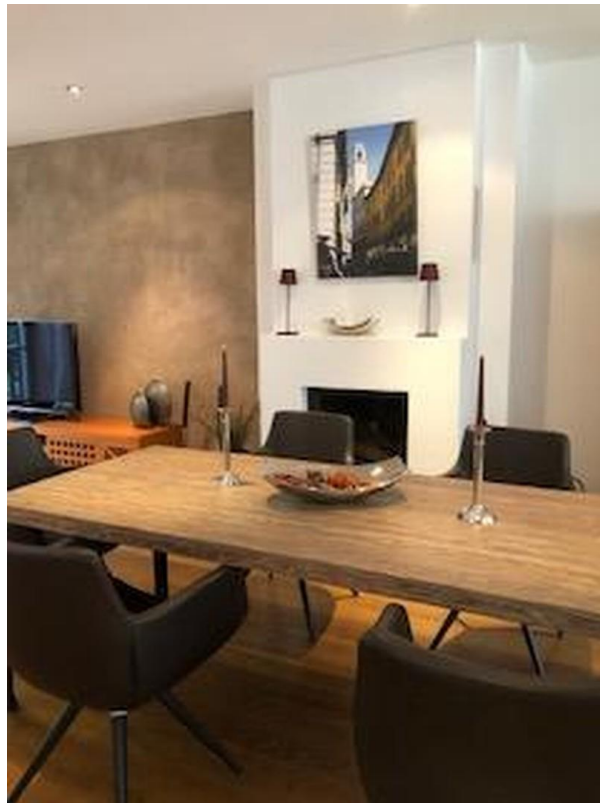
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	18,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

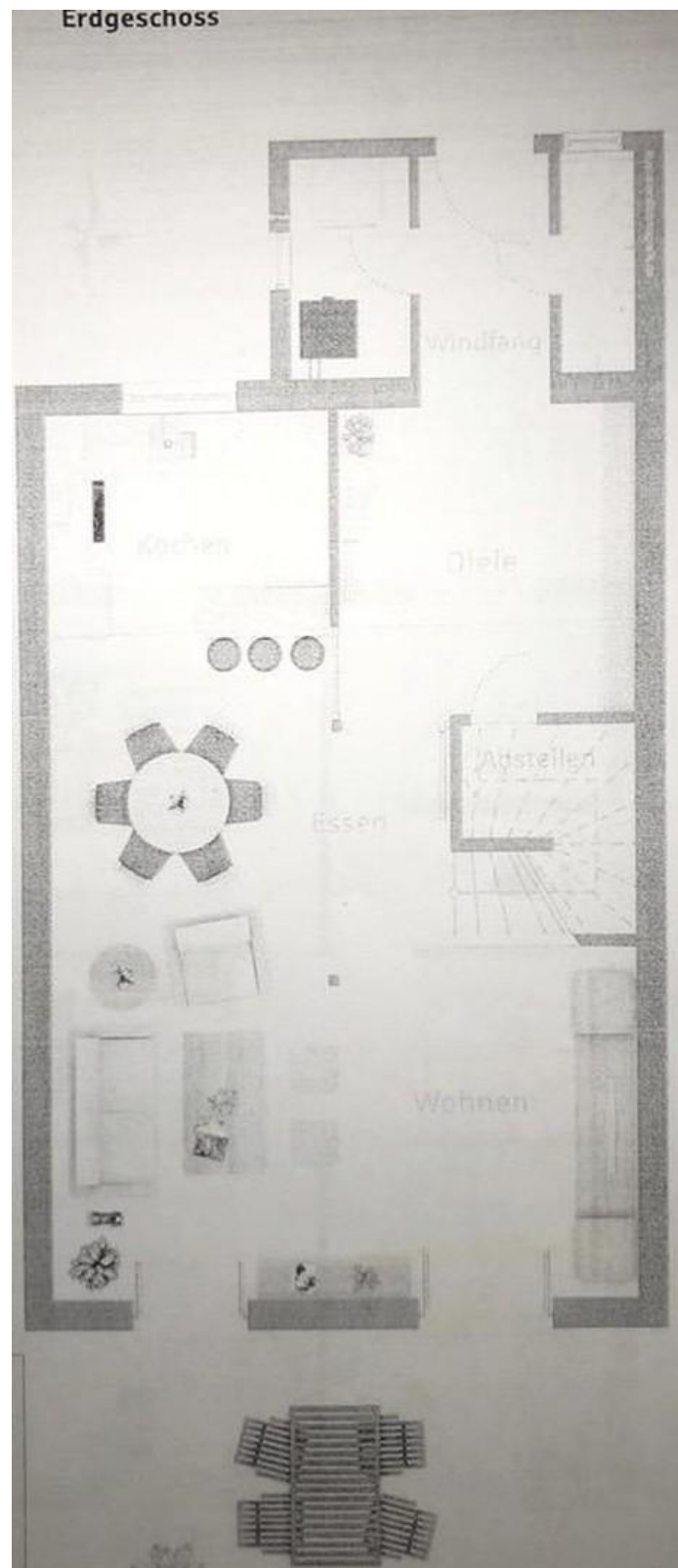




# Exposé - Galerie

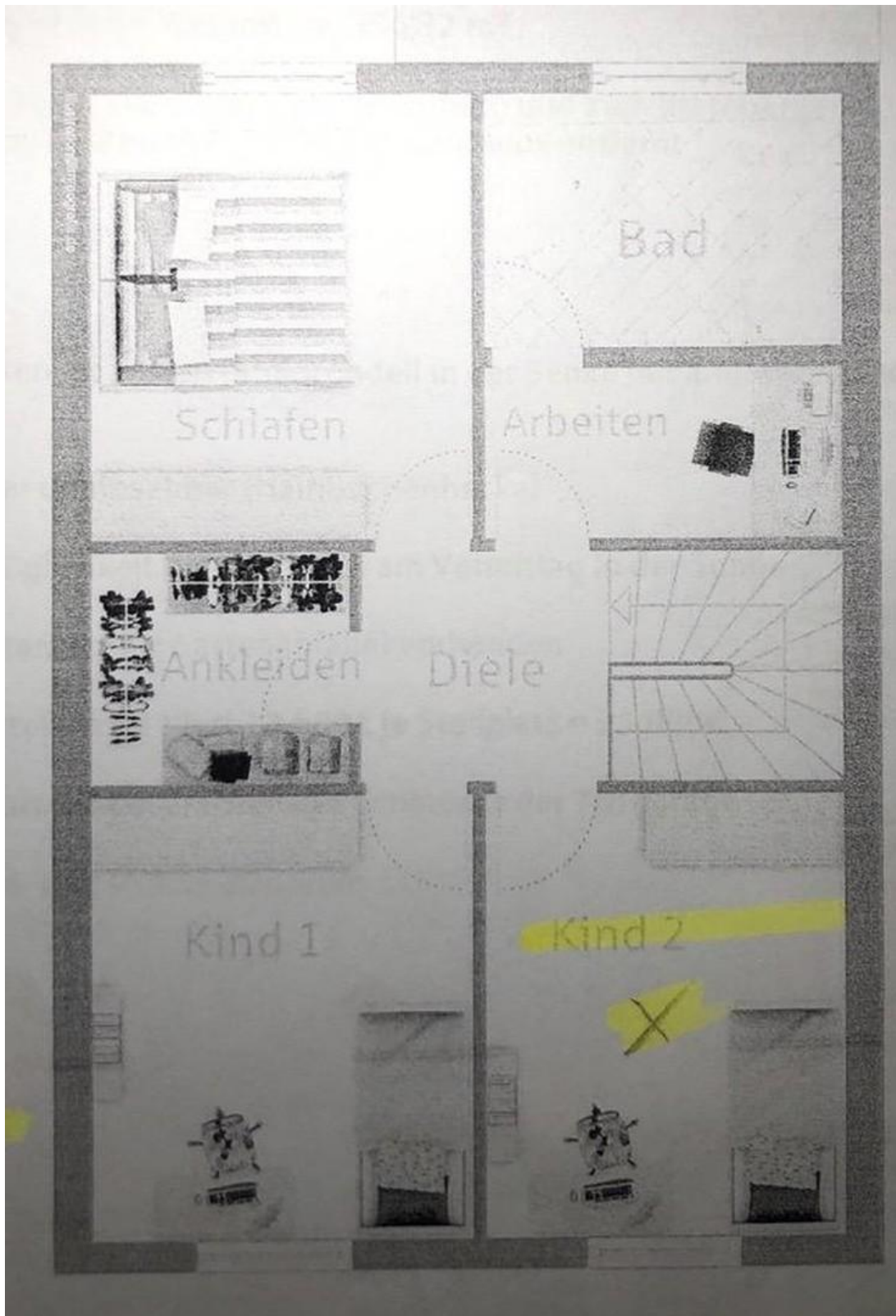


# Exposé - Grundrisse



EG

# Exposé - Grundrisse



OG