

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Aßling

### Gepflegte 3 Zi.-EG-Wohnung mit Terrasse, eig. Hauseingang, Garten



Objekt-Nr. **OM-326460**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **800 € + NK**

85617 Aßling  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	180 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.400 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle und interessant geschnittene Wohnung, Vermietung unmöbliert.

Erdgeschoss einer Doppelhaushälfte mit eigenem Hauseingang.

Terrassenzugang vom Wohnraum aus.

Ausrichtung überwiegend Süd-West.

Für Senioren, in der Wohnung befindet sich eine Stufe, das Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Eigener Garten mit zusätzlicher Terrasse oder Mitbenutzung des Gemeinschaftsgartens.

Diese Doppelhaushälfte wurde 1978 errichtet, 1998 saniert, Erweiterung 2004, Modernisierung 2007, renoviert.

Zentralheizung mit Holzpellets und Solarthermie, Einbau 2024, der Energieausweis berücksichtigt das noch nicht.

Unsere Besichtigungstermine werden nur als Einzelbesichtigungen durchgeführt, die Anzahl der möglichen Termineinladungen sind deshalb sehr begrenzt. Die Wohnung ist noch vermietet.

Bitte senden Sie uns daher eine Kurzbewerbung in deutscher Sprache mit Ihren wesentlichen Eckdaten (Wohnsitz mit Kontaktdaten, berufliche Situation, monatliches Haushaltsnettoeinkommen, Raucher oder Nichtraucher, Haushaltsgröße, Tiere, Musikinstrument etc. Grund des Wohnungswechsels) zu.

Vor Vertragsabschluss erwarten wir außerdem folgende Unterlagen:

- Ausweiskopie
- Mieter-Selbstauskunft
- Schufa-Auskunft
- Arbeitsvertrag und Verdienstnachweise der letzten 3 Monate
- ggf. Rentenbescheid
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des derzeitigen Vermieters.

## Ausstattung

Großzügiger Wohn- Essbereich mit Terrassenzugang

Teilüberdachte Südterrasse

Ablöse der Einbauküche vom Vormieter möglich.

Heller Laminat- bzw. Fliesenboden

Bad mit Wanne, Anschluss für Waschmaschine und Kondensat-Wäschetrockner, helle Fliesen

Abstellplatz in der Wohnung, kein Keller

SAT-Anlage im Haus

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad

## Sonstiges

Haustiere auf Anfrage, kein Hund.

Ein Kondensat-Wäschetrockner ist verpflichtend.

1 Auto-Stellplatz

E-Auto Lademöglichkeit beim REWE Markt

Wir erwarten Verständnis für einen Bauernhof in der Nachbarschaft

Stromversorgung, Internet, Verträge schließen Sie direkt mit dem Versorger.

Wir sind eine nette Hausgemeinschaft, wir wohnen selbst im Nachbarhaus.

## Lage

Im Umland von München, im MVV Gebiet, 20 Min. bis München, MVV-Bahnhof Aßling ca. 900 m von der Wohnung, Bus zum Bahnhof 2 Gehminuten.

Aßling liegt an der Bahnlinie München-Rosenheim, Nach Rosenheim 15 Min.

Das Doppelhaus mit 5 Wohnungen und 1 Wohnung im Nebengebäude, befindet sich auf einem großen Grundstück. Die Anlage liegt idyllisch am Ortsrand von Aßling an einer kleinen Seitenstraße.

In der Nachbarschaft Ein- und Mehrfamilienhäuser und ein Bauernhof.

Alle Geschäfte des tägl. Bedarfs im Ort, Ärzte, Fachärzte, Massagepraxen etc. sind fußläufig erreichbar.

Kindergärten, Grund und Mittelschule, div. Vereine im Ort.

Auf dem Weg zum Kindergarten, zur Schule ist keine große Straße zu queren.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Terr. teilüberdacht

# Exposé - Galerie



eigener Garten mit Terrasse



Blick vom Nachbargarten

# Exposé - Galerie



Essraum



Wohnraum m.Terrassenzugang

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Kind/Gast

# Exposé - Galerie

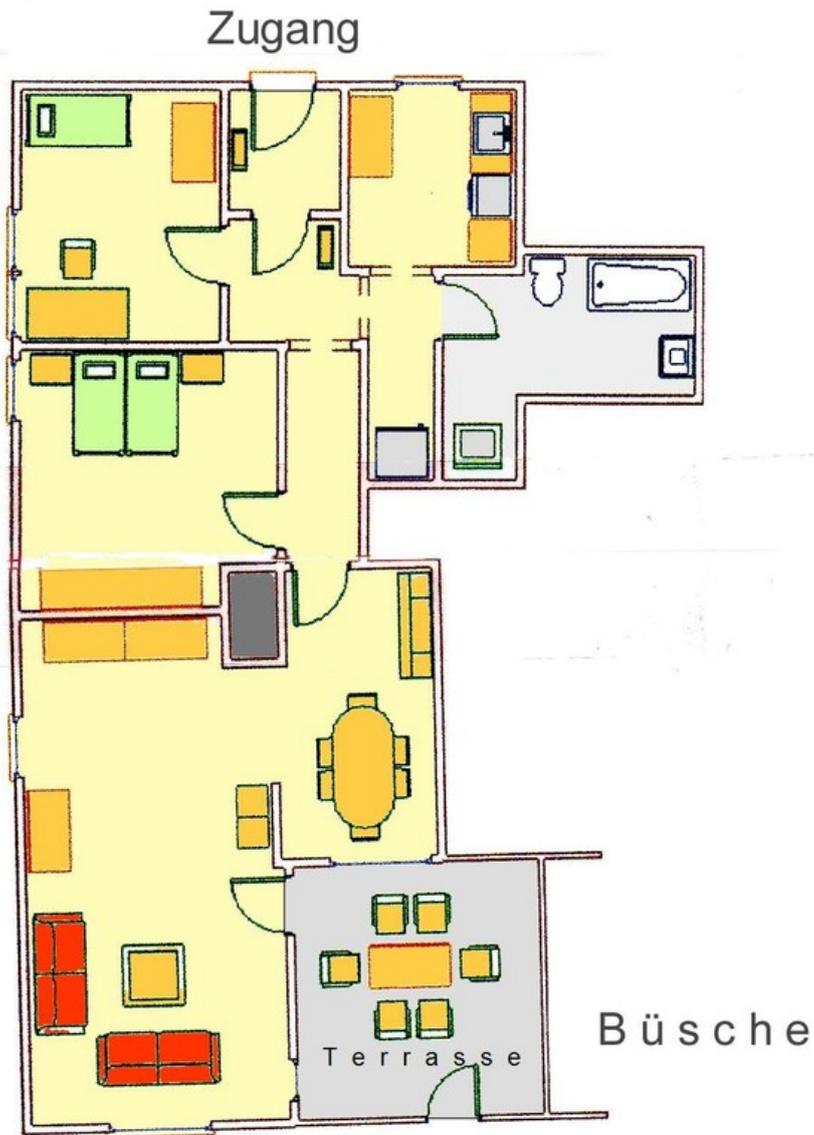


Ablöse möglich



Bad mit Wanne

# Exposé - Grundrisse



Zufahrt zu einer Garage

**Thujenhecke**

Wohnung Süd-Westlage