

# Exposé

## Maisonette in Tegernbach

### Ruhige 4 Zimmer Maisonette-Wohnung



Objekt-Nr. OM-326958

### Maisonette

Vermietung: **1.190 € + NK**

Ansprechpartner:  
Senger Sandra

84104 Tegernbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2020	Mietsicherheit	3.500 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Nebenkosten	180 €	Garagen	1
Heizkosten	90 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um einen Erstbezug in eine Maisonette-Wohnung im ersten OG dieses neuen 4 Familien-Hauses, die eine gehobene Innenausstattung bietet. Die Wohnung verfügt über einen großen Wohn-Essküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad und Abstellraum im 1 Obergeschoss und über eine Wendeltreppe gelangt man ins Dachgeschoss, wo ein weiteres Zimmer, Büro und ein großer Abstellraum ausreichend Platz bietet. Besonders hervorzuheben ist, dass es nicht nur einen großen Süd-West Balkon gibt, sondern Sie auch den Garten des Hauses mitbenutzen können.

## Ausstattung

Ausstattung mit hohem Niveau:

- Heizung mit Hochleistungs-Luftwärmepumpen
- Niedrige Energiekosten durch überdurchschnittlicher Wärmedämmung und Schallisolierung
- Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit einzeln steuerbaren Raumthermostaten im gesamten Objekt
- Wasserenthärtungsanlage für das gesamte Haus – ein Genuss für Haut, Haar, Wäsche und Geräte
- Frischwasserstationen in jeder Wohnung
- Energieeffiziente Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Sehr helle Räume durch große Fenster mit 3fach Verglasung und elektrischen Rollläden
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Medienanschlüssen im Wohnraum und allen Schlafzimmern
- Glasfaseranschluss mit bis zu 1000mbit buchbar
- Sat-Anlage
- Badezimmer und Flure mit hochwertigen LED Deckenleuchten ausgestattet
- ein großer Kellerraum mit 13m<sup>2</sup> gehört mit dazu
- Großzügige Balkone mit über 8m<sup>2</sup>
- Großer Gemeinschaftsgarten
- Großer Gemeinschaftswaschraum mit der Möglichkeit zur erhöhten Aufstellung von Waschmaschine und Trockner
- Stellplätze und Garagen sind für die Elektroautoladung vorbereitet

Optional:

Einbauküche 60€/monatl. oder Ablösung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

Das idyllisch und ruhig gelegene Tegernbach zählt zur Gemeinde Rudelzhausen, welches im nördlichen Landkreis Freising angesiedelt ist.

Die Gemeinde hat insgesamt etwa 3500 Einwohner, wobei Tegernbach hiervon etwa 850 zählt.

In Tegernbach befindet sich der gemeindliche Kindergarten, ein Freibad, Bäcker, Metzger, Getränkemarkt, Gaststätten, Post und für die Sportlichen gibt es einen Fussballclub, Tennisverein und auch der Golfplatz Holledau zählt zu Tegernbachs Attraktivitäten. Umliegende Rad und Wanderwege bieten viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Die Grundschule befindet sich im Nachbarort Rudelzhausen. Weitere Schulen befinden sich in der näheren Umgebung, wie auch Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus (Mainburg/Freising).

Sehr zentral gelegen zwischen München, Landshut, Regensburg und Ingolstadt – somit sind alle Städte im dem Auto in etwa 35 Minuten erreichbar, wie auch der Flughafen München.

Drei Busverbindungen des MVV verbinden Tegernbach mit Mainburg, Freising und Moosburg. Von Freising und Moosburg aus, kann auf die S-Bahn oder Züge umgestiegen werden.

Es sind vier Autobahnausfahrten in etwa 15 Minuten erreichbar – A9 Ausfahrt Schweitenkirchen/ Pfaffenhofen - A93 Ausfahrt Wolnzach, Mainburg und auch Elsendorf

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

