

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Landsham b. Kirchheim

**\*\* Charmante 2,5 Zi. im DG / gr. Wohnküche / nwtg. EBK /  
sonnige Südlage / im Münchner Umland \*\***



Objekt-Nr. **OM-327110**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **860 € + NK**

Ansprechpartner:  
Hr. Huber

Kirchheimer Str. 23  
85652 Landsham b. Kirchheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	2,50	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	220 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	35 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.500 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser Immobilie handelt es sich um eine sonnige und vor Kurzem renovierte 2,5 Zi.-Wohnung. Das Gebäude befindet sich in Landsham bei Kirchheim (München) und ist in einem guten modernisierten Zustand.

Die charmante DG-Wohnung im zweiten OG liegt auf der Südseite des kleinen Mehrfamilienhauses und kann bereits zum 1. Februar 2025 bzw. nach Vereinbarung bezogen werden. Durch die Modernisierung wurde der Wohnwert zusätzlich gesteigert und die Wohnung verfügt nun über eine große Wohnküche mit moderner EBK inklusive Siemens Markengeräte. Ebenso werden Sie sich wohlfühlen im sehr hellen, komplett erneuerten Badezimmer.

Das kleine Extrazimmer ist derzeit als Ankleidezimmer genutzt, eignet sich aber auch perfekt als Arbeitszimmer bspw. für Home-Office.

-----  
Sie möchten die Wohnung besichtigen?

-> Dann freue ich mich, wenn Sie sich kurz vorstellen:

- Wieviele Personen ziehen ein? Welche Haustiere kommen mit?
- Frühestmöglicher Einzugstermin?
- Idealerweise kurz Ihre Motivation für Ihre Wohnungssuche
- WANN haben Sie in den nächsten Tagen Zeit für eine Besichtigung?

Vielen herzlichen Dank!

## Ausstattung

- Freundlich und hell durch Südausrichtung fast aller Zimmer (Schlafzimmer nach Osten)
- Hochwertiger Ahorn-Laminatboden;
- Große Wohnküche mit nwtg. EBK;
- Helles Bad (weiße Hochglanzfliesen) mit Dusche und Fenster;
- WaMa-Platz und Trockenraum im Keller;
- PKW Außenstellplatz (€ 35,- mtl);
- Stauraum: Eigenes Speicherabteil + zusätzlich eigenes Kellerabteil;
- Bitte beachten Sie, dass die Wohnung über KEINEN Balkon verfügt, dafür aber über einen neu angelegten Gemeinschaftsgarten;
- Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht ein Fahrradraum/Hütte und ein Wäsche-Trockenraum zur Verfügung;
- Der Ort Landsham ist mit schnellem Internet versorgt (bspw. VDSL 250 Mbit/s der Telekom und demnächst auch Glasfaser);
- Digitale TV- und Telefonanschlüsse befinden sich in jedem Wohnraum;
- Die Wohnung wird frisch gestrichen übergeben.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

- In der Nebenkostenvorauszahlung sind bereits die kürzlich gestiegenen Energiekosten berücksichtigt
- Der Ort Landsham liegt im Vorwahlbereich von München (089)
- Provisionsfrei von privat

## Lage

- Die Whg befindet sich in Landsham b. Kirchheim (ca. 15 km östlich von München)
- Landsham ist der nord-westlichste Ort des Landkreises Ebersberg und grenzt direkt an den Landkreis München
- A99 Ostumfahrung München bzw. A94 München-Passau nur 5 min entfernt
- S-Bahn Station mit kostenlosem Park&Ride Parkplatz am Nachbarort Grub (in 20 min. erreichen Sie von dort die Innenstadt)
- Für gute Busanbindung (Haltestelle 100m entfernt) zur S-Bahn ist gesorgt
- Airport München erreichen Sie in nur 20 min
- Großeinkaufszentrum „Riem-Arcaden“ nur 8 km entfernt. (Dort auch U-Bahn Station, Park&Ride kostenlos)
- Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte, Restaurants usw. unmittelbar am Ort
- Diverse Badeseen sowie das Naturschutzgebiet „Speichersee“ oder der neu angelegte Park der Landesgartenschau Kirchheim sind schnell mit dem Fahrrad erreichbar
- Der Ort ist idealer Ausgangspunkt für Jogging-Routen in der Natur

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Küche

# Exposé - Galerie



Diele



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Hauseingang



Kellerabgang

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Luftaufnahme Landsham

# Exposé - Galerie



Direkte Umgebung

# Exposé - Grundrisse

