

# Exklusiv in Lage, Ausstattung & Grundriss: Reihenhaus in exponierter Lage bei Oberpframmern

85667 Oberpframmern, Reihenhaus zur Miete

Objekt ID: 3178



Wohnfläche ca.: 197 m<sup>2</sup> - Zimmer: 4,5 - Kaltmiete: 2.700,00 EUR



## Exklusiv in Lage, Ausstattung & Grundriss: Reihenhaus in exponierter Lage bei Oberpframmern

Objekt ID	3178
Objekttypen	Haus, Reihenhaus
Adresse	85667 Oberpframmern
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	197 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	300 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Terrassen	1
Haustiere	erlaubt
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2006
Zustand	neuwertig
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	01.06.2024
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Terrasse
Kaution	8.100,00 EUR
Kaltmiete	2.700,00 EUR
Betriebskosten brutto	250,00 EUR
Warmmiete	2.950,00 EUR (zzgl. Heizkosten)



## Objektbeschreibung

Das attraktive Reihenmittelhaus befindet sich in absolut idyllischer Lage in der Nähe von Oberpframmern. Die großzügige Diele im Eingangsbereich (ca. 22m<sup>2</sup>) läßt das geschmackvolle Haus bereits erahnen. Die Böden sind alle gefliest bzw. mit hochwertigem Eiche-Schiffbodenmassivparkett ausgestattet. In der Diele ist eine großzügige Garderobe integriert. Das Gäste-Duschbad mit WC ist hell gefliest und verfügt über ein Fenster. Die großzügige Küche (ca. 17,6m<sup>2</sup>) ist ebenfalls gefliest und verfügt über eine sehr hochwertige, moderne Nolte-Einbauküche, die bereits im Mietpreis enthalten ist. Von der Küche aus ist direkt der Essbereich (ca. 16m<sup>2</sup>) sowie anschließend der großzügige Wohnbereich (ca. 47m<sup>2</sup>) mit offenem Kamin erreichbar. Von hier besteht auch Zugang zur ca. 15m<sup>2</sup> großen Westterrasse und dem offenen Garten mit einzigartigem, unverbaubarem Blick auf Wiesen und Wälder. Eine gemauerte Treppe mit Holzbelag führt ins Obergeschoss. Hier befinden sich zwei große Kinder- oder Arbeitszimmer (je ca. 17m<sup>2</sup>) sowie ein sehr großzügiges Badezimmer (ca. 10,2m<sup>2</sup>), welches mit Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken und WC ausgestattet ist. Eine elektrische Fußbodenheizung sorgt hier für zusätzliches Wohlbefinden. Das lichtdurchflutete Elternschlafzimmer (ca. 32m<sup>2</sup>) mit Blick auf Wald und Wiesen ist nach Westen exponiert und verfügt über ein eigenes Badezimmer (ca. 11m<sup>2</sup>) mit Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken sowie WC und Fenster. Im Untergeschoss des Hauses befinden sich ein Hobbyraum (ca. 29m<sup>2</sup> gefliest mit Heizung und Fenster), sowie ein großer Abstellkeller (ca. 36m<sup>2</sup>), Waschkeller (ca. 17,3m<sup>2</sup>) und Heizungsraum. Das Reihenhaus wird mit Gas beheizt, die Abrechnung erfolgt direkt zwischen dem zukünftigen Mieter und der Abrechnungsstelle. Ein Stellplatz in der Garage, sowie ein Außenstellplatz sind bereits im Mietpreis enthalten. Ein großer Fahrradabstell- und Müllraum runden das Platzangebot optimal ab.

## Ausstattung

Ausstattung:

- mind. 3,50m hohe Decken, auch im UG
- 3 Bäder mit zusätzlicher el. Fußbodenerwärmung
- 3 Schlafzimmer im OG
- Hobbyraum, Abstellkeller, Waschkeller, Heizungsraum, 2. kleiner Vorratskeller
- weiße Holzsprossenfenster
- Fliesen und Massivparkett (Eiche)
- Großer Wohnbereich
- Offener Kamin
- Westterrasse mit Blick ins Grüne
- Einzäunung des Gartens nicht möglich
- Garage und Stellplatz
- Hausmeisterservice
- SAT-Anschluss & Glasfaseranschluss
- Kosten für Hausmeister und Gartenpflege bereits in den NK enthalten
- Kosten für Strom, Gas, Telefon sind NICHT in den NK enthalten
- Frei ab 01.06.2024
- Haustiere sind nach Vereinbarung gestattet

## Sonstiges

Bitte fragen Sie nur für eine Besichtigung an, wenn folgende Kriterien zutreffend sind:

- Familie mit max. 2 Kindern (keine WG)
- berufstätig



- Mietbeginn zum 01.06.2024
- positive Schufaauskunft

Vielen Dank. Dies erleichtert allen Beteiligten den Aufwand und die Abwicklung.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	20.12.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2006
Primärenergieträger	Erdgas leicht
Endenergieverbrauch	77,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



## Lage

Das Reihenhaus befindet sich auf einem Gutshof, idyllisch gelegen inmitten "Insel" mit altem Baumbestand sowie einem Weiher an einer kleinen Anhöhe. Von hier erreichen Sie zügig den Autobahnring (A99) sowie die Bundesstraße (B304). Die nächste S-Bahnhaltestelle Zorneding erreichen Sie mit dem Bus in 4 Haltestellen. Die Buslinie 453 (Zorneding - Oberpfraammern), Haltestelle Wolfersberg befindet sich nur einige Meter entfernt. Oberpfraammern liegt 12 km südöstlich von München. In 10 Autominuten ist man in der Landeshauptstadt, bzw. am Autobahnring A99 und damit in allen Himmelsrichtungen unterwegs. Oberpfraammern liegt idyllisch auf einem eiszeitlichen Moränenhügel, umgeben von Wiesen und großen Waldgebieten. Die offene Landschaft und nahe schöne Badeseen schaffen einen sehr hohen Freizeitwert. Kindergarten, Kinderhort und Grundschule sind am Ort. Zu weiterführenden Schulen und zur S-Bahn gibt es leistungsfähige Busverbindungen. Ein Supermarkt, wichtige Geschäfte und Ärzte sind ebenfalls im Nachbarort.





Ausblick von der Terrasse im Sommer



Außenansicht Sommer



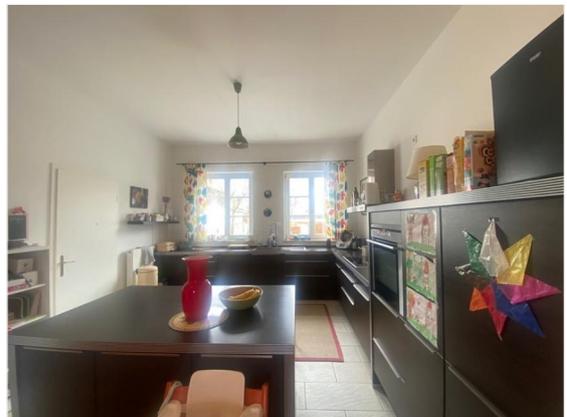
Innenhof Sommer



Eingangsdiele



Küche



Küche





Essbereich



Wohnbereich



Offener Kamin



Ausblick Sommer



Gästebad EG



Diele OG





Kinderzimmer OG



Arbeitszimmer OG



Badezimmer OG



Schlafzimmer OG



Elternbad



Elternbad



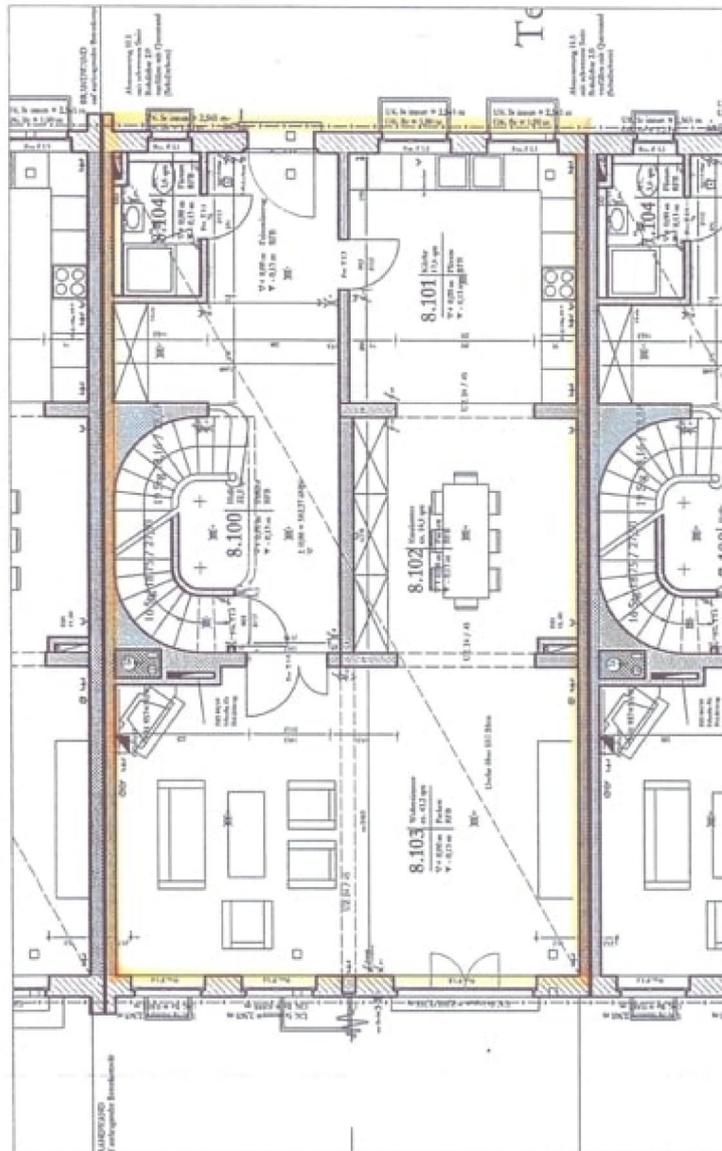


Hobbyraum



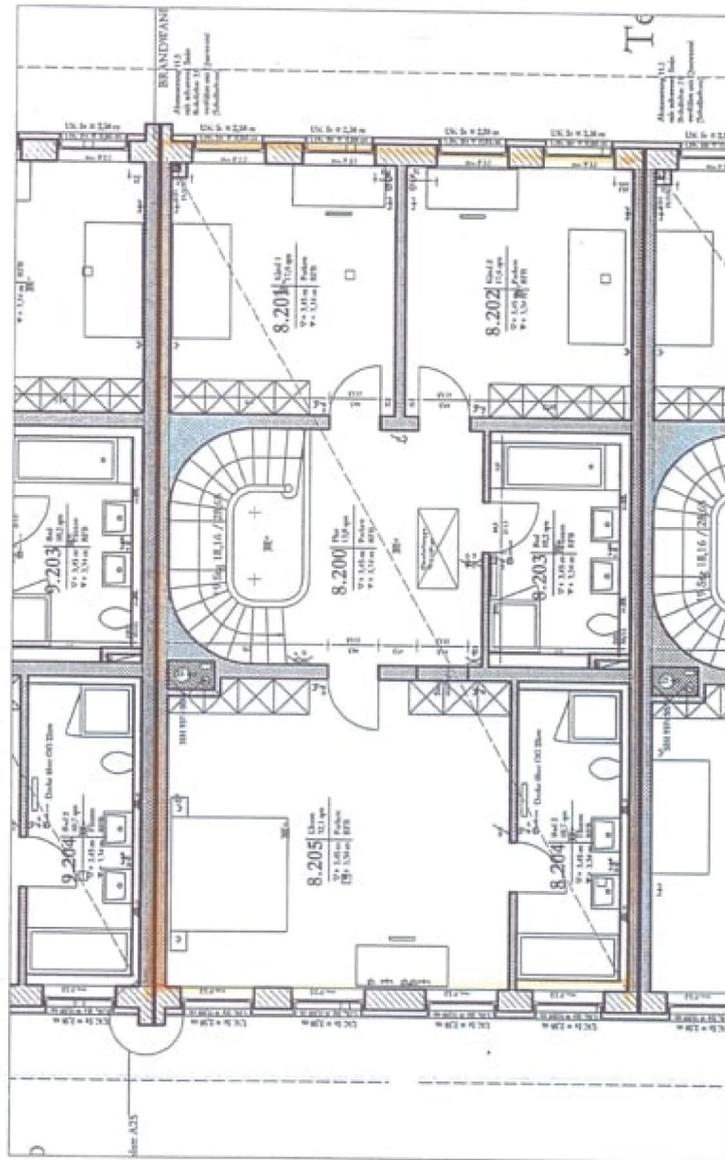
# Grundriss

## Grundriss EG



# Grundriss

## Grundriss OG



# Grundriss

Grundriss UG

