

# Moderne 2 Zimmerwohnung mit Balkon in attraktiver Lage von Höhenkirchen-Siegertsbrunn

85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn / Höhenkirchen, Etagenwohnung zur Miete

Objekt ID: 3167



Wohnfläche ca.: **57,21 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaltmiete: **945,00 EUR**



## Moderne 2 Zimmerwohnung mit Balkon in attraktiver Lage von Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Objekt ID	3167
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn / Höhenkirchen
Etage	1
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	57,21 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	3,26 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	2013
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	1
Garage	Stellplatzmiete: 55 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Personenaufzug
Kautio	3.000,00 EUR
Kaltmiete	945,00 EUR
Betriebskosten brutto	180,00 EUR
Warmmiete	1.180,00 EUR (Heizkosten enthalten)



## Objektbeschreibung

Die in einem 2013 erbauten Mehrfamilienhaus befindliche 2 Zimmerwohnung mit Südbalkon, könnte vom Grundriss und der Lage perfekter nicht sein. Die mit Parkett ausgelegte Diele ist ca. 5,05qm groß und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe (die aktuell vorhandenen Dielenmöbel können von der Vormieterin abgelöst werden). Das Badezimmer ist mit dunkelgrauen Bodenfliesen und weißen Wandfliesen ausgestattet. Es verfügt über Badewanne mit Duschtrennung, WC, Waschbecken und einen Waschmaschinenanschluss. Das Schlafzimmer wirkt durch die bodentiefen Fenster und den hochwertigen Parkettboden hell und freundlich. Ein 3-Meter-Schrank sowie ein großes Bett finden hier problemlos Platz. Das Wohn- und Esszimmer mit offener Küche ist ca. 30qm groß und mit einer modernen cremeweißen Einbauküche ausgestattet. Der Teil der Küche ist hell und passend zum angrenzenden Parkettboden gefliest. Vom Wohn- und Essbereich besteht auch Zugang zum ca. 6,5qm großen Südbalkon. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung versehen, welche über Fernwärme betrieben wird. Ein Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex), ein Kellerabteil, Fahrradkeller sowie Trockenraum und Hausmeisterservice runden das Mietangebot ab. Die Fotos stammen teilweise aus der vorherigen Vermietung.

## Ausstattung

- Ruhige Lage
- Eichenparkettboden / Fliesen
- Bodentiefe Fenster
- Bad mit Wanne, WC, Waschbecken und WaMa-Anschluss
- Offener Wohn- und Essbereich
- Moderne und hochwertige Einbauküche
- Großer Südbalkon
- Kabelanschluss
- Aufzug
- TG-Stellplatz (kein Duplex)
- Hausmeister

## Sonstiges

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

- Einzelperson
- berufstätig
- Mietbeginn zum 01.01.2024 ggfl. 01.02.2024
- keine Haustiere
- positive Schufaauskunft

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

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	12.11.2033



Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2013
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	58,10 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	B



# Lage

Höhenkirchen-Siegersbrunn befindet sich südöstlich von München. Begehr ist Höhenkirchen-Siegersbrunn vor allem durch die optimale Kombination aus ruhiger und idyllischer Lage sowie der unmittelbaren Nähe zur Stadt. Ergänzt wird dies durch eine hervorragende Infrastruktur. Höhenkirchen verfügt über einen Autobahnanschluss an dem Autobahnring A99. Von hier gelangen Sie sowohl schnell in die Münchner Innenstadt als auch direkt nach Süden Richtung Alpen und Salzburg. Aber auch der Flughafen München sowie alle anderen Autobahnen rund um München sind schnell erreicht. Die S-Bahn (S7) liegt nur 5 Gehminuten entfernt und fährt im 20min Takt direkt in die Münchner City. Eine große Anzahl an Kinderkrippen und Kindergärten sowie zwei Grundschulen und ein neu errichtetes Gymnasium befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind innerhalb kürzester Zeit fußläufig zu erreichen. Des Weiteren wartet Höhenkirchen mit einer Vielzahl verschiedener Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs auf. Ferner sind immer mehr Tagescafés, Eisdielen und gute Restaurants/Biergärten im Ort vorhanden. Ein reges Vereinsleben garantiert sportliche Betätigungsfelder für jedermann. Waldwege laden zum Radfahren und zum Joggen ein. In der Umgebung von Höhenkirchen stehen Ihnen alle Freizeitangebote zur Verfügung. Dies sind z.B. Fußballplätze, Schwimmbäder, Tennisplätze, Golfplätze, Reiterhöfe, Radwege, usw. . Die nahen Skigebiete sind in ca. 30 Autominuten erreichbar.





Außenansicht



Diele



Diele



Essbereich



Küche



Wohnbereich





Balkon



Ausblick Balkon



Schlafzimmer



Badezimmer



# Grundriss

Grundriss

