

82131 Gauting

Herrliche Gartenwohnung mit Südloggia | großer Hobby-/Bürraum mit Duschbad | Carport



Kaltmiete
1.750 €

Wohnfläche
102 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
**B.I.M. Bertol Immobilien
Management e.K.**

Elfriede Aigner
089 544 799 80
aigner@team-bim.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	102 m ²
Zimmer	3
Gesamtfläche	150 m ²
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Wohn-/Schlafzimmer	3

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.750 €
Nebenkosten	425 €
stp_carport_stellplatzmiete	70. 0

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1995
Wertklasse	F
mit Warmwasser	ja
Energieverbrauchskennwert	163,00

Zustand

Baujahr	1995
---------	------

Ausstattung

Bad	
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja

Objekt-Titel

Herrliche Gartenwohnung mit Südloggia | großer Hobby-/Bürraum mit Duschbad | Carport

Lage-Beschreibung

Sehr ruhige Wohnlage im Gautinger Schwimmbadviertel nahe der idyllischen Würm / Reismühle

Objektbeschreibung

Bitte lesen Sie diese drei Hinweise vor Ihrer Anfrage

Online-ID:
BEHKFRQR

Objekt-Nr.:
A 6483



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Um unnötige Rückfragen und Enttäuschungen zu vermeiden, bitten wir Sie, folgende Rahmenbedingungen bereits vor Ihrer Kontaktaufnahme zu berücksichtigen:

- Die Wohnung eignet sich aufgrund ihres Zuschnitts für einen Haushalt mit bis zu drei Personen.
- Der Vermieter möchte die Wohnung ausschließlich an einen Haushalt ohne Haustierhaltung vermieten.
- In der Wohnung ist Rauchen nicht gestattet.

Wenn diese Rahmenbedingungen für Sie passen, freuen wir uns sehr über Ihre Anfrage.

Wohnen mit Garten in einem äußerst gepflegten Dreifamilienhaus

Diese außergewöhnlich gepflegte Gartenwohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Dreifamilienhaus mit lediglich drei überschaubaren Wohneinheiten in ruhiger Wohnlage von Gauting.

Besonders angenehm ist die sehr gute und harmonische Nachbarschaft. Wer ein ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld schätzt, wird sich hier schnell zuhause fühlen.

Der liebevoll angelegte Südgarten, die teilüberdachte Südloggia sowie die großzügigen Wohnräume schaffen ein Wohnambiente, das heute nur noch selten zu finden ist.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Hobby-/Büroraum mit eigenem Duschbad im Untergeschoss. Dieser bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Homeoffice, Hobby-, Fitness- oder Gästebereich.

Was zeichnet die Wohnung aus?

Wohnen

- sehr gepflegtes Dreifamilienhaus mit lediglich drei überschaubaren Wohneinheiten
- angenehme und ruhige Hausgemeinschaft
- liebevoll angelegter Südgarten
- sonnige, teilüberdachte Südloggia
- großzügiges Wohnzimmer mit ca. 28 m²
- große Fensterflächen sorgen für einen hervorragenden Tageslichteinfall
- separates, der Küche vorgelagertes Esszimmer mit ca. 11 m²
- separate, abschließbare Küche mit ca. 8 m²

Schlafen

- großes Elternschlafzimmer zur ruhigen Nordseite mit ca. 17 m²
- schönes Kinder- oder Arbeitszimmer ebenfalls zur Nordseite mit ca. 13 m²

Bäder

- gut ausgestattetes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschtisch
- separates Gäste-WC

Diele

- großzügiger Flur und Diele
- großer weißer Einbau- und Garderobenschrank

Zusätzlich im Untergeschoss

- großer Hobby-/Büroraum mit Tageslicht durch Abböschung (ca. 28 m²)
 - Duschbad mit Dusche, WC und Waschtisch
 - separater Flur
-

Gemeinschaftsbereiche

- gemeinschaftliche Waschküche
 - Stellplatz für eigene Waschmaschine und Trockner
 - Fahrradabstellmöglichkeit
-

Ausstattung

- äußerst gepflegter Gesamtzustand
 - die Wohnung wird frisch gestrichen übergeben
 - Fußbodenheizung
 - sämtliche Fenster verfügen über Rollläden
 - hochwertige Fliesen- und Laminatböden
 - Tageslichtbad im Erdgeschoss mit Badewanne und Dusche
 - Duschbad im Untergeschoss
 - Carport mit Garagentor zur Straßenseite; durch die seitliche und obere Schließung besitzt der Stellplatz nahezu Garagencharakter
-

Besondere Hinweise

Die vorhandene Einbauküche ist zwar älteren Baujahres, befindet sich jedoch in einem gepflegten Zustand. Die Elektrogeräte sind gut erhalten.

Die Küche wird nicht mitvermietet, sondern dem Mieter unentgeltlich zur Nutzung überlassen. Sie ist nicht Bestandteil des Mietvertrages. Der Vermieter übernimmt daher keine Verpflichtung zur Reparatur oder Ersatzbeschaffung.

Der Hobby-/Büroraum ist kein Wohnraum. Er ist wohnwirtschaftlich ausgebaut, erfüllt jedoch nicht die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung an Aufenthaltsräume und ist daher nicht zum dauerhaften Aufenthalt oder Wohnen bestimmt.

Optional kann die vorhandene Eckbank mit Tisch und Stühlen vom Mieter übernommen und genutzt werden.

Es wird ein unbefristeter Mietvertrag mit einem gegenseitigen Ausschluss der ordentlichen Kündigung für die Dauer von 24 Monaten abgeschlossen.

Mietkonditionen

Kaltmiete Wohnung einschließlich Hobbyraum: 1.750,00 EUR
Carport: 70,00 EUR
Betriebskosten einschließlich Heizkostenvorauszahlung: 425,00 EUR
Gesamtwarmmiete: 2.245,00 EUR monatlich

Kaution: 3 Nettokaltmieten

Bezugsfrei: ab sofort

Rechtlicher Hinweis

Alle Angaben beruhen ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers. Trotz sorgfältiger Bearbeitung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben.

Es kommen KI-gestützte Systeme zum Einsatz.



team::B.I.M. BERTOLIMMOBILIEN



team::B.I.M. BERTOLIMMOBILIEN





