

ZU VERMIETEN



IMMOBILIENGLÜCK 

3-Zimmer Wohnung mit Wintergarten und wunderschönem Garten



# Ankommen & sich Zuhause fühlen

[www.immobilien-glueck.de](http://www.immobilien-glueck.de)

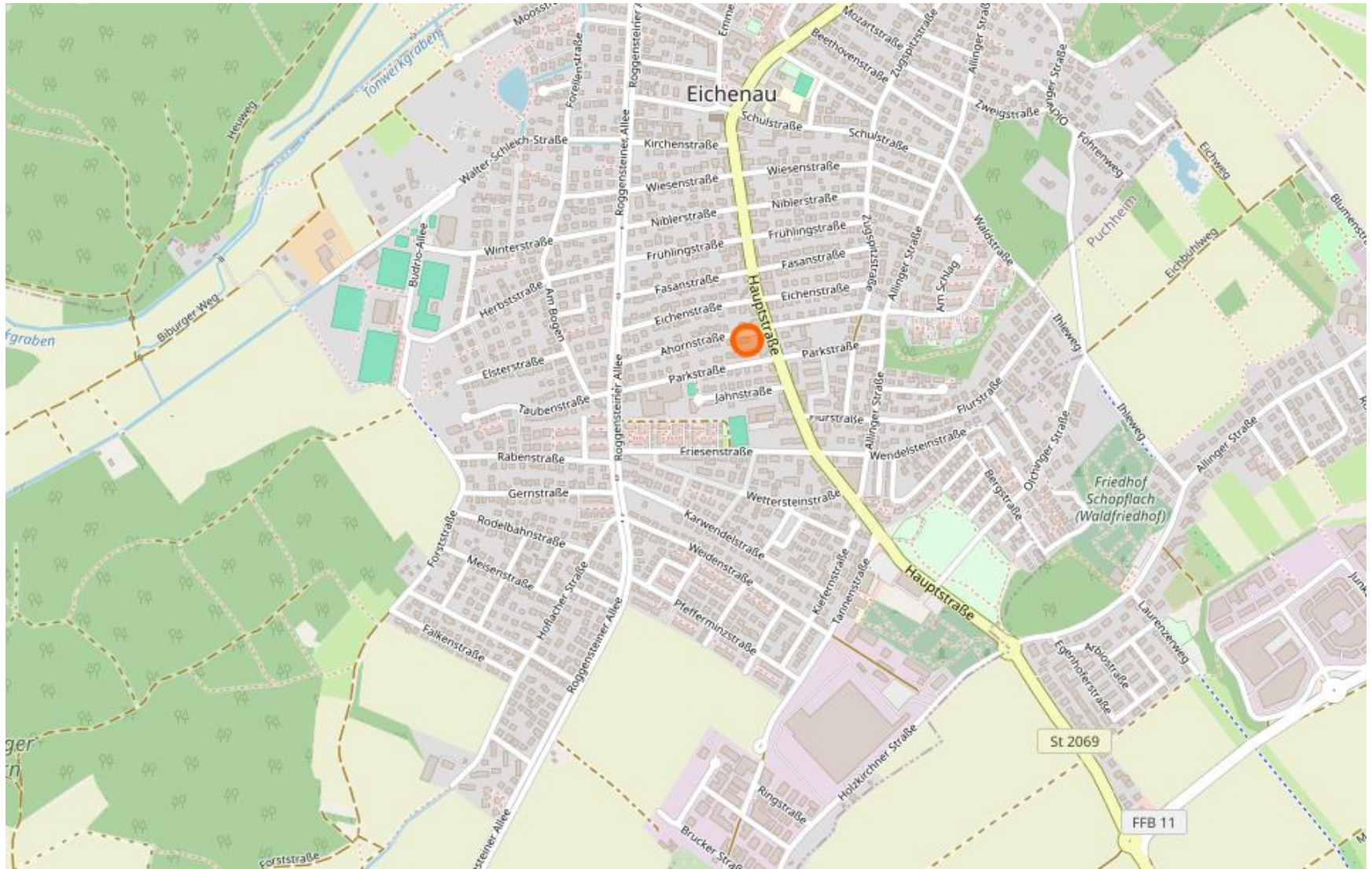
ImmobilienGlück GmbH | Eschenrieder Str.68a | 82194 Gröbenzell | T: 08142 – 466 09 95 | M: 0176 – 322 11 847 | [info@immobilien-glueck.de](mailto:info@immobilien-glueck.de)

# OBJEKTDATEN:

Kaltmiete:	1.450 Euro	Baujahr/ Renovierungen:	1967/ 2000 und 2009
Betriebskosten inkl. Heizkosten:	350 Euro	Wohnfläche:	ca. 109,4 m <sup>2</sup>
Garage:	70 Euro	Zimmer:	3 + beheizter Wintergarten
<b>Gesamtmiete pro Monat</b>	<b>1.870 Euro</b>	Badezimmer:	1
		Kautions:	3 Monatskaltmieten
		bezugsfrei:	ab 01.06.2024
		Energieträger:	Öl
		Energieausweis:	Wird nachgereicht
		Endenergiebedarf laut vorläufigem Energieausweis:	Wird nachgereicht
		<u>Weitere Ausstattungsmerkmale:</u>	
		Herrlicher Garten	Begehrte Lage
		Einbauküche	Grundstück ca. 500 m <sup>2</sup>

Ich berufe mich auf Angaben der Vermieter und übernehme für die Richtigkeit keine Haftung.

# LAGE:



Karte Quelle: Openstreetmap

[www.immobilien-glueck.de](http://www.immobilien-glueck.de)

# LAGEBESCHREIBUNG:

Die Gemeinde Eichenau liegt im oberbayerischen Landkreis Fürstenfeldbruck, ist nur 20 km vom Zentrum München entfernt und bietet seinen rund 12.000 Einwohnern alle Vorzüge einer Kleinstadt im Münchner Westen. Hier zu leben heißt auf nichts zu verzichten. Das reichliche Angebot an Geschäften deckt alle Wünsche des täglichen Bedarfs und lädt mit seinen Restaurants und Straßencafés zum Verweilen ein.

Kindergärten, Horte, Schulen, Bibliothek, Sportverein und Freizeitanlagen, alles findet sich direkt in Eichenau. Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten, ein idyllischer Badensee, herrliche Fußwege durch den Wald bieten Erholung pur. Dank direkter S-Bahnanbindung und den schnell zu erreichenden Autobahnen (A8 und A96) sind Sie in kurzer Zeit in München, Augsburg oder im oberbayerischen Seenland. Mit dem Auto sind es zum Flughafen MUC ca. 35 min, nach Fürstenfeldbruck gerade mal 12 min. Mit der S-Bahn (S4) benötigt man ca. 25 Minuten bis in das Stadtzentrum.

## Entfernungsangaben von der Wohnung:

- Nächste Bushaltestelle: ca. 200 m, ca. 2 Gehminuten
- S-Bahn Eichenau: ca. 1,5 km, ca. 5 Min. mit dem Fahrrad
- Bäcker/Metzger: ca. 90 m, ca. 1 Gehminuten
- Lebensmittelmarkt: ca. 300 m, ca. 4 Gehminuten
- Restaurant: ca. 200 m, ca. 2 Gehminuten
- See Eichenau: ca. 1,8 km, ca. 6 Min. mit dem Fahrrad
- Ärzte Gemeinschaftspraxis: ca. 200 m, ca. 2 Gehminuten
- Apotheken: ca. 400 m, ca. 5 Gehminuten
- Grundschule mit Ganztagesbetreuung: ca. 500 m, ca. 6 Gehminuten

# OBJEKTBESCHREIBUNG:

## EIN RUHIGES UND FREUNDLICHES ZUHAUSE FÜR GARTENLIEBHABER

Die gemütliche 3-Zimmer Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses.

Vom Vorgarten mit Gartenhäuschen und Zufahrt zur geräumigen Garage, gelangen Sie über ein paar Stufen in das gemeinsame Treppenhaus mit praktischem Einbauschränk für Schuhe und Jacken.

Über den Flur gelangen Sie in alle Räume dieser gut geschnittenen Wohnung mit herrlichem Wintergarten.

Die heimelige Küche inkl. Einbauküche mit Elektrogeräten und Essecke bietet ausreichend Platz zum Kochen und gemeinsames Essen. Für wohlige Wärme sorgt zusätzlich der Holzofen am Essbereich.

Ein rustikaler Kachelofen, Parkettboden und eine helle Fensterfront (Südseite) sorgen für gemütliche Atmosphäre im geräumigen Wohnzimmer (ca. 27m<sup>2</sup>) mit Zugang zum Wintergarten.

Der Wintergarten (ca. 17m<sup>2</sup>) ist beheizt und neben dem besonders gepflegten Garten ein Highlight dieser Wohnung.

Der Kaminofen bietet zusätzlich angenehme Wärme, die sich bis in die ganze Wohnung verteilt und ermöglicht Ihnen Grillspaß für das ganze Jahr.

Der Garten ist sehr gepflegt, liebevoll und im japanischen Stil angelegt. Der besondere Zuschnitt der Bäume, ein kleiner Seerosenteich, stilvolle Figuren und Deko, eine großzügige Terrasse mit großen Bodenfliesen und ein Gewächshaus runden den Gartentraum ab. Wir legen daher besonderen Wert auf Interessenten, welche Freude an Gartenarbeiten haben und den Garten weiterhin pflegen und gut erhalten.

# OBJEKTBESCHREIBUNG:

Die große Garage inkl. elektrischem Garagentor, ist vom Garten oder der Zufahrt aus zu erreichen.

In der Wohnung befindet sich von ein gut geschnittenes Schlafzimmer mit Einbauschränk, ein Kinderzimmer (ebenfalls mit Einbauschränk) und das Badezimmer (aus dem Ursprungsbaujahr) mit Fenster, Einbauschränken, Badewanne und Dusche.

Möbelstücke können übernommen werden.

- ✓ Ruhige und dennoch zentrale Lage
- ✓ Annehmlichkeiten einer Kleinstadt trotz Nähe zur Großstadt München
- ✓ Fenster und Rollos wurden im Jahr 2000 erneuert
- ✓ Einbauküche 2009 mit Holzofen inkl. Elektrogeräte
- ✓ Wohnung größtenteils tapeziert
- ✓ Viel Stauraum / Einbauschränke
- ✓ Beheizter Wintergarten mit elektrischer Markise sowie Kaminofen mit Grilloption
- ✓ Kachelofen im Wohnzimmer
- ✓ Stilvoller und großzügiger Garten, perfekt für Gartenliebhaber
- ✓ Gewächshaus, Kräutergarten, etc.
- ✓ Separater Kellerraum
- ✓ Wasch-/Trockenraum (Waschmaschine und Trockner vorhanden)



Bild: iStock

# OBJEKTBILDER:



Hausansicht





# OBJEKTBILDER:



Wohnzimmer

# OBJEKTBILDER:



Wintergarten

# OBJEKTBILDER:



Wintergarten und Garten

# OBJEKTBILDER:



Garten

# OBJEKTBILDER:



Garten

# OBJEKTBILDER:



Garten und Garage

# OBJEKTBILDER:



Schlafzimmer

# OBJEKTBILDER:



Badezimmer, Kinderzimmer, Flur



# OBJEKTBILDER:



Hausansicht

# GRUNDRISS:

<b>Wohnung</b>	<b>Wfl in ca. m²:</b>
<b>Kinderzimmer</b>	<b>13,5</b>
<b>Schlafen</b>	<b>16,4</b>
<b>Bad</b>	<b>7,2</b>
<b>Gang</b>	<b>6,5</b>
<b>Küche</b>	<b>15,2</b>
<b>Wohnen</b>	<b>27,1</b>
<b>Wintergarten</b>	<b>15,8</b>
<b>Terrasse (1/2)</b>	<b>7,7</b>
<b>Gesamt</b>	<b>109,4</b>



Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu, es handelt sich lediglich um Illustrationen zur Veranschaulichung der Raumaufteilung.



*Für Rückfragen und einen Termin stehe  
ich Ihnen gerne zur Verfügung!*



Elisa Glück  
Immobilienmaklerin

