



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KENSINGTON-Exklusiv- Einzigartige 4 Zimmer-Maisonette-Wohnung am Ortsrand von Dürrenhaar



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KPM_700	<b>Datum:</b>	26.08.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Miete/Pacht
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Ort:</b>	85653 Aying / Dürrnhaar	<b>Wohnfläche:</b>	142,48 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Erstbezug		

## Preise:

---

<b>Nettokaltmiete:</b>	2.450,00 €	<b>Nebenkosten:</b>	427,00 €
<b>Tiefgaragenstellplatz:</b>	80,00 €	<b>Warmmiete:</b>	2.877,00 €
<b>Kaution:</b>	7.350,00 €		

## Energiepass:

---

**Befuerung:** Luftwärmepumpe

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON	<b>Name:</b>	Jürgen Lenhardt
<b>Straße:</b>	Wolfratshauerstrasse 181	<b>Ort:</b>	81479 München
<b>Telefon:</b>	0049 1726292601	<b>Faxnummer:</b>	089 54858080
<b>E-Mail:</b>	juergen.lenhardt@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-muenchen.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese exklusive Maisonette-Wohnung bietet eine großzügige Wohnfläche von 142,48 Quadratmetern, verteilt auf 4 Zimmer und erstreckt sich über zwei Etagen, was einzigartigen Wohnkomfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich, der Sie direkt in den offenen Wohn- und Essbereich führt. Große Fensterflächen durchfluten den Raum mit natürlichem Licht und schaffen eine helle und einladende Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight dieser Maisonette-Wohnung ist zweifellos der großzügige Balkon. Ein idealer Ort, um die frische Luft zu genießen und den Blick auf die Umgebung schweifen zu lassen.

Über eine elegante Treppe gelangen Sie zur oberen Etage, wo sich die privaten Bereiche der Wohnung befinden. Hier erwarten Sie zwei gemütliche Schlafzimmer, die jeweils mit ausreichend Stauraum und Komfort ausgestattet sind. Das moderne Badezimmer ist mit hochwertigen Armaturen und stilvoller Ausstattung versehen und bietet eine entspannende Oase nach einem langen Tag.

Der Wohnkomplex, in dem sich die Wohnung befindet, besteht aus insgesamt 4 Häusern, die jeweils 4 Maisonette-Wohnungen beherbergen. Dies schafft eine angenehme Gemeinschaftsatmosphäre und bietet gleichzeitig Privatsphäre für die Bewohner.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei Tiefgaragenstellplätze, die bequemen und sicheren Zugang zu Ihrem Fahrzeug bieten.

Küche kann optional vom Eigentümer mit eingebaut werden.

Insgesamt bietet diese Maisonette-Wohnung ein modernes und komfortables Wohnambiente in einem neuen und attraktiven Wohnkomplex, ideal für anspruchsvolle Einzelpersonen, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Stil, Komfort und Lebensqualität legen.

Bei Interesse Fragen Sie uns sehr gerne an.

## Lage:

---

Die Lage der Wohnung ist besonders attraktiv für diejenigen, die die Vorzüge eines ländlichen Lebensstils genießen möchten, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. In unmittelbarer Nähe befinden sich schöne Spazierwege und Radwege, die zu erholsamen Ausflügen in die Natur einladen.

Dennoch ist die Wohnung auch gut an die Infrastruktur angebunden. In der näheren Umgebung gibt es Geschäfte für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und verschiedene Freizeiteinrichtungen. Die Stadt München ist mit dem

Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln bequem zu erreichen, was die Wohnung ideal für Pendler macht.

## Ausstattung:

---

- elektrische Rollläden
- Wärmepumpe
- Kabel/Fernsehanschluss sowie Telefonanschluss über Telekom
- 2 TG Stellplätze je 80.00 Euro Miete
- Parkettböden mit Eiche Landhausdielen in allen Räumen
- Holztreppe Eiche Massiv mit Edelstahl Geländer
- Massivbauweise, Außenwände 36,5 cm - Ziegel
- Innenwände 11,5 cm
- weiße teilweise Bodentiefe Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- Bad und Abstellraum 30x60 cm Fliesen
- Im Bad hochwertige Markenartikel verbaut
- der Einbau einer Küche ist nach Absprache möglich
- atmungsaktiver Kalkputz
- erhöhte Schallschutzfenster
- dezentrale Wasser Aufbereitung in jeder Wohnung .....
- Wohnung Nr. 5

## Sonstiges:

---

Für weitere Informationen zu dieser Wohnung steht Ihnen unser Geschäftsführer Herr Jürgen Lenhardt unter der Mobilfunknummer +49 172 6292 601 jederzeit gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposé zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Provisionshinweis: Provisionsfrei

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-muenchen.com](http://www.kensington-muenchen.com)

## Bilder

---