

Ankommen & Wohlfühlen: Hochwertige & gepflegte 3-Zi.-EG-Wohnung mit Terrasse, Garten und Garage

Terrassenwohnung / Miete

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr: WM0588
Adresse: DE-85419 Mauern
Deutschland

1.2. Preise

Kaltmiete: 900,00 EUR
Warmmiete: 1.220,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten: 250,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten: ja
Stellplatzmiete: 70,00 EUR
Kaution: 3 MM

1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 86 m²
Zimmerzahl: 3
Anzahl Badezimmer: 1
Anzahl Schlafzimmer: 2
Anzahl Terrassen: 1
Anzahl Stellplätze: 2
Stellplatzart: Außenstellplatz, Garage

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: gehoben
Etage: EG
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerung: Öl
Bodenbelag: Fliesen, Holz
Badezimmer: mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
Keller: ja
Garten /-nutzung: ja
Balkon / Terrasse: ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse: Süd

Verglasung:	dreifach verglast
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	Kaminofen
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff

1.5. Zustandsangaben

Zustandsart:	modernisiert
--------------	--------------

1.6. Umfeld

nächste Stadt:	Moosburg a.d. Isar
----------------	--------------------

1.7. Verwaltung

verfügbar ab:	ab 01.08.2026
Haustiere:	nein

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	nein
---------------------------	------

1.9. Beschreibung im Detail

Gut geschnittene und hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in einem äußerst gepflegten 2-Parteienhaus in ruhiger Wohnlage. Die Wohnung überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre, eine moderne Ausstattung sowie den direkten Zugang zur großzügigen Terrasse mit Garten.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit stilvollem Rundbogen und Platz für eine Garderobe. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit hochwertigen Echtholzböden schafft ein modernes und zugleich wohnliches Ambiente. Sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den gepflegten Gartenbereich – ideal zum Entspannen und Genießen.

Die helle Wohnküche bietet ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche in L-Form sowie einen gemütlichen Essbereich mit Blick ins Grüne. Das Schlafzimmer verfügt über gute Stellmöglichkeiten, während sich das dritte Zimmer flexibel als Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

Das geschmackvoll modernisierte Tageslichtbad präsentiert sich hochwertig ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche sowie ein WC.

Zur Wohnung gehören außerdem ein großer beheizbarer Hobbykeller, eine Garage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz. Im gemeinschaftlichen Waschkeller stehen Anschlüsse für Waschmaschine und Kondenstrockner zur Verfügung. Die Kombination aus modernem Wohnkomfort, ruhiger Lage und großzügigem Außenbereich macht diese Wohnung besonders attraktiv.

Hinweise:

- Haustierhaltung ist leider nicht gestattet.
- Ein neuer Energieausweis befindet sich derzeit in Erstellung und wird zur Besichtigung vorgelegt

1.10. Beschreibung der Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage von Mauern, eingebettet in ein gepflegtes Wohnumfeld mit angenehmer Nachbarschaft und viel Grün. Der Ort überzeugt durch seinen charmanten, gewachsenen Charakter sowie eine gute Infrastruktur des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Ärzte, Apotheke, Kindergarten, Schule sowie verschiedene Gastronomieangebote befinden sich direkt im Ort und sind bequem erreichbar. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie Spazier- und Radwege in der umliegenden Natur sorgen zusätzlich für einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, gepflegtem Umfeld und guter örtlicher Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv.

1.11. Beschreibung der Ausstattung

- Hochwertige, gepflegte Ausstattung mit modernem Wohnambiente
- Edle geölte Echtholzböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Moderne 3-fach-verglaste Kunststofffenster mit Außenrollos für optimale Wärme- und Schalldämmung
- Großzügige Sonnenterrasse mit WPC-Belag
- Heller Wohnbereich mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten
- Stilvoll modernisiertes Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche

- Großer beheizbarer Hobbykeller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- SAT-Digitalanschluss vorhanden
- DSL-/Internetanschluss verfügbar
- Garage sowie zusätzlicher Außenstellplatz

1.12. Weitere Informationen

Die Angaben und Unterlagen zu den Objekten basieren auf erteilten Informationen Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb keine Haftung übernommen werden.

Weitere Miet- und Kaufobjekte finden Sie unter: www.schuelke-immobilien.de

2. Galerie



Terrasse mit..



...Zugang in den Garten



Essbereich



Kochbereich



Wohnzimmer



Diele



Bad mit...



...Wanne und...



...Dusche



Schlafzimmer



Büro/Gästezimmer

3. Agentur

3.1. Das Angebot wird betreut von

Firma:	Schülke Immobilien
Adresse:	Freisinger Straße 52 DE-85416 Langenbach Deutschland
Aufsichtsbehörde:	Landratsamt Freising
Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):	Gewerbeerlaubnis ge. § 34 c GewO erteilt vom Landratsamt Freising
USt-IdNr:	DE 174 811 651
Vertretungsberechtigter:	Frau Christine Schülke
Webseite:	www.schuelke-immobilien.de

3.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Christine Schülke
Telefon:	0876170777
Fax:	0876170778
E-Mail:	info@schuelke-immobilien.com