

## Ch.Schülke-Immobilien; Charmante 1,5-Zimmer-Single-Wohnung mit eigenem Eingang und Terrasse

Appartement / Miete

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: WM0551  
Adresse: DE-84072 Au Osseltshausen  
Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaltmiete: 520,00 EUR  
Warmmiete: 700,00 EUR  
Betriebs-/ Nebenkosten: 140,00 EUR  
Nebenkosten inkl. Heizkosten: ja  
Stellplatzmiete: 40,00 EUR  
Kaution: 3 MM

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 46 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 1,5  
Anzahl Badezimmer: 1  
Anzahl Terrassen: 1  
Anzahl Stellplätze: 2  
Stellplatzart: Außenstellplatz

#### 1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: gehoben  
Etage: EG  
Heizungsart: Fußbodenheizung, Zentralheizung  
Befeuерung: Luft-Wasser-Wärmepumpe  
Bodenbelag: Fliesen  
Küche: offene Küche  
Badezimmer: mit Anschluss für Waschmaschinen, mit  
Dusche, mit Fenster  
Garten /-nutzung: ja  
Balkon / Terrasse: ja  
Ausrichtung Balkon / Terrasse: Süd, West

Verglasung:	dreifach verglast
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff

### 1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Zustandsart:	neuwertig

### 1.6. Verwaltung

verfügbar ab:	01.09.2025
verfügbar ab:	01.09.2025
Haustiere:	nein

### 1.7. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	A
erstellt am:	14.01.2017
gültig bis:	13.01.2027
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt:	ca. 50 kWh/(m <sup>2</sup> a)

### 1.8. Beschreibung im Detail

Über einen eigenen Zugang erreichen Sie die moderne Single-Wohnung im EG/Souterrain eines neuwertigen 3-Parteien-Hauses.

Von der Diele mit Platz für die Garderobe erreichen Sie das großzügige Wohn-/Esszimmer mit integriertem Kochbereich und anschließender, überdachter Terrasse mit eigenem kleinen Garten.

Das modern geflieste Bad ist mit einer ebenerdigen Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das Schlafzimmer bietet gute Stellflächen.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil, ein kleiner Garten und zwei Aussenstellplätze. Die neuwertige Einbauküche kann von der Vormieterin abgelöst werden.

### **1.9. Beschreibung der Lage**

Die kleine Dorfgemeinde Osseltshausen ist ein Gemeindeteil des Marktes Au in der Hallertau und liegt ca. 5km nördlich von Au mit allen Einkaufsmöglichkeiten und guter Infrastruktur und ca. 8 km südlich von Wolnzach (A93, A9)

Ländliche Idylle mit hohem Freizeithwert durch schöne Rad-und Wanderwege. Die Universitätsstadt Freising ist ca. 20 km entfernt, Pfaffenhofen ca. 18 km.

### **1.10. Beschreibung der Ausstattung**

Neuwertige, gehobene Ausstattung mit Fliesenböden in Holzoptik, Fußbodenheizung, dezentrale Lüftungsanlage, weiße dreifach verglaste Kunststofffenster mit Außenjalousien, Holztüren, Terrasse, kleiner Garten

### **1.11. 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](http://www.schuelke-immobilien.de)

## 2. Galerie



Eingangsbereich



EBK zur Ablöse



Kochen/Essen



Bad mit Dusche



Schlafzimmer



Wohnbereich mit Zugang zur...



...überdachten Terrasse

### 3. Agentur

#### 3.1. Das Angebot wird betreut von

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

#### 3.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Christine Schülke
<b>Telefon:</b>	0876170777
<b>Fax:</b>	0876170778
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:info@schuelke-immobilien.com">info@schuelke-immobilien.com</a>