

Ch.Schülke-Immobilien: Besonderer Grundriss trifft großzügiges Wohnen; 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten

Erdgeschosswohnung / Miete

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	WM0586
Adresse:	DE-84101 Obersüßbach Deutschland

1.2. Preise

Kaltmiete:	1.100,00 EUR
Warmmiete:	1.350,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten:	200,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten:	ja
Stellplatzmiete:	50,00 EUR
Kaution:	3MM

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 120 m ²
Zimmerzahl:	4
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Wohn-/ Schlafzimmer:	4
Anzahl separater WC's:	1
Anzahl Terrassen:	1
Anzahl Stellplätze:	2
Stellplatzart:	Außenstellplatz, Garage

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Etage:	EG
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Öl
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche

Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
möbliert:	nein
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1985
Zustandsart:	gepflegt

1.6. Verwaltung

Nutzungsart:	Wohnen
verfügbar ab:	01.07.2026
Haustiere:	nein

1.7. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	C
erstellt am:	21.11.2023
gültig bis:	21.11.2033
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 95 kWh/(m ² a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	nein

1.8. Beschreibung im Detail

Diese gepflegte und großzügig geschnittene 4,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 120 m² Wohnfläche bietet ein Wohnkonzept, das den Komfort eines Hauses mit den Vorteilen einer Wohnung verbindet. Besonders hervorzuheben sind der großzügige Garten mit Terrasse, die Garage, zwei Außenstellplätze sowie der durchdachte Grundriss mit hellen und gut nutzbaren Räumen. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder auch für Mieter mit Platzbedarf für Homeoffice und Gäste.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Dielen- und Flurbereich, der alle Räume angenehm miteinander verbindet und ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Herzstück der Wohnung ist der helle und weitläufige Wohn- und Essbereich, der durch seine Größe vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten eröffnet. Ein besonderes Highlight ist der charmante Erker im Wohnbereich, der dem Raum eine besondere architektonische Note verleiht und zugleich für eine freundliche, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre sorgt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den angrenzenden Garten, der viel Platz zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Stunden im Freien bietet. Die Erdgeschosslage verleiht der Wohnung dadurch einen besonders angenehmen, fast hausähnlichen Charakter.

Die separate Küche ist funktional geschnitten und mit einer Einbauküche ausgestattet, die im Mietangebot enthalten ist und in der Wohnung verbleibt. Sie bietet praktische Stauraumlösungen und kurze Arbeitswege und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Ein Fenster sorgt auch hier für angenehmes Tageslicht und eine gute Belüftung.

Die weiteren Zimmer sind gut proportioniert und vielseitig nutzbar – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsbereich. Durch die gelungene Raumaufteilung bietet die Wohnung sowohl Familien als auch Paaren mit größerem Platzbedarf ein hohes Maß an Flexibilität und Wohnkomfort.

Das Tageslichtbad präsentiert sich hell und freundlich und ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC, was den Wohnkomfort im Alltag zusätzlich erhöht. Praktische Außenrollos unterstreichen die gute Ausstattung der Wohnung und sorgen für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Abgerundet wird dieses attraktive Mietangebot durch die Garage sowie zwei Außenstellplätze, sodass auch in puncto Parkmöglichkeiten ein selten komfortables Gesamtpaket geboten wird.

1.9. Beschreibung der Lage

Raus aus dem Alltagsstress und im Grünen wohnen!

Obersüßbach ist eine Gemeinde im niederbayerischen Landkreis Landshut und bietet einen Kindergarten/Krippe, eine Grundschule, das frisch sanierte Freibad und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Weiterführende Schulen befinden sich in Furth. Verkehrsgünstige Lage durch die Nähe der A92 (ca.10 Autominuten), ca. 18 km nach Landshut, ca. 17 Km nach Moosburg und ca. 40 km zum Münchener Flughafen. Der nächstgelegene Bahnhof mit Zugverbindung nach Landshut/Regensburg bzw. Freising/München befindet sich im ca. 12 km entfernten Gündlkofen.

1.10. Beschreibung der Ausstattung

- ca. 120 m² Wohnfläche
- 4,5 Zimmer
- Erdgeschosswohnung
- Terrasse mit Garten
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Erker
- Einbauküche inklusive
- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- separates WC
- Außenrollos
- Garage
- 2 Außenstellplätze

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.

Der Energieausweis liegt bei Besichtigung vor.

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

2. Galerie



Wohn/Essbereich ...



... mit Erker



Einbauküche



Badezimmer



Separates Wc

4. Agentur

4.1. 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

4.2. Ihr Ansprechpartner

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