



OBJEKT 3396 | REIHENECKHAUS | MIETE

## Hier lässt es sich herrlich wohnen - traumhaft schönes Reiheneckhaus

DEU-81735 München

© FLOWFACT GmbH

**IHP- Immobilien Heike Preuß**

Schelcherweg 18a | 82054 Sauerlach  
Tel.: 08104 / 1436 | Fax: 08104 / 888854  
ihp-preuss@t-online.de | www.ihp-immobilien.de

# EXPOSE

ECKDATEN

Adresse:	DEU-81735 München
Objektart:	Reiheneckhaus
Nebenkosten:	€ 200,00
Zimmer/Räume:	5
Wohnfläche in m <sup>2</sup> ca.:	134
Grundstücksfläche m <sup>2</sup> ca.:	300
Nutzfläche m <sup>2</sup> :	50
Etagenzahl:	4
Bezugstermin:	01.08.2025
Alt-/Neubau:	Neubau
Zustand:	Neuwertig
Baujahr:	2013
Kaution:	€ 6.900,00
Heizungsart:	Zentralheizung
Einbauküche vorhanden:	Ja
Befeuerung/Energieträger	Solarheizung
Befeuerung/Energieträger	Gas
Energieausweis liegt vor:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	49,84
Energieeffizienzklasse:	A
Energieausweis gültig bis:	24.04.2033
Energieausw. Datum:	25.04.2023
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Heizkosten in Nebenkosten enthalten:	Nein
Garagenanzahl:	1
Mtl. Garagenmiete:	€ 80,00

MIETPREIS

€ 2.300,00 zzgl. Nebenkosten

PROVISION  
ANSPRECHPARTNER

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter  
Frau Heike Preuß, IHP- Immobilien Heike Preuß

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Die Reihenhäuser wurden mit einer gleichbleibenden hohen Qualität ausgestattet. Diese erfüllen die Anforderungen der EnEV 2009, Energiestandard Effizienzhaus 70. Umweltfreundlichkeit durch die Solarheizung für die Raumwärme und die Warmwasserbereitung.

Der Eingangsbereich führt zum Wohnzimmer, der einen Zugang zur großzügigen Südterrasse bietet.

Eine voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Einbauten ergänzt den offenen Grundriss. Ein Flur sowie ein Gäste-WC vervollständigen diese Etage.

Besonders durchdacht ist die Trennung zur Nachbarterrasse, die durch einen eingebauten Stauschrank mit Schiebetür geschaffen wurde.

Die gesamte Bodenfläche im EG ist barrierefrei mit hellen, großformatigen Bodenfliesen.

Im OG befinden sich zwei Schlafzimmer, eine zusätzliche Kammer und ein geräumiges Badezimmer. In den Wohnräumen ist hochwertiges Parkett, während das Bad mit Doppelwaschbecken, WC, einer bodengleichen Dusche, einer Badewanne sowie großformatigen Fliesen ausgestattet ist. Anspruchsvolle Armaturen, ein großer Spiegel und geschmackvolle Beleuchtungselemente unterstreichen die Exklusivität des Bades.

Im DG ist ein weiterer Wohnraum, der Zugang zur Dachterrasse gewährt – ein Ort, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Ein zusätzliches Schlafzimmer sowie ein Duschbad vervollständigen diese Ebene. Die Wohnbereiche im Dachstudio sind ebenfalls barrierefrei und mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet.

Das durchgehend geflieste KG hat einen Heizungstechnikraum sowie einen vielseitig nutzbaren Hobby- oder Kellerraum mit Heizkörpern.

Durch den Keller gelangen Sie direkt zur Tiefgarage, wobei jede Wohnheit über ihren eigenen Zugang verfügt. Die TG-Stellplätze liegen unmittelbar neben den Hauszugängen.

Die Kosten für Gas, Strom und Kaminkehrer werden von den Mietern selbst getragen und direkt mit den entsprechenden Anbietern abgerechnet. Die derzeitigen Mieter zahlen für Gas € 210,- und für Strom € 130,00 pro Monat.

Die Fotos sind vor dem Einzug der Mieter entstanden. Zwischenzeitlich sind die Gärten bepflanzt und blühen in voller Pracht.

LAGE

Lassen Sie sich verführen in die schönen grünen Stadtgärten!

Die exklusiven neugebauten Reihenhäuser liegen eingebettet in einer gewachsenen Siedlung von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Frauendreißigerstraße / Ecke Zieglerstraße.

Hohen Freizeitwert verspricht der sich in unmittelbarer Nähe befindliche Ostpark, ein großer Park mit kleinem See, Restaurants und Biergärten.

Auch für Hobby- und Aktivsportler ist gesorgt. Es gibt ein Hallenbad, ein Freibad, ein Eisstadion, ein Fitnesscenter und Tennisplätze.

Großer Beliebtheit erfreuen sich auch die herrlichen Rad- und Nordic-Walking-Wege.

Die internationale Schule, Grund- und Hauptschule, Realschule und Gymnasium, Kindergärten und Kinderkrippen sind ebenfalls gut zu erreichen.

Zum Zentrum sind es nur 4 km. Deshalb können Sie das Flair Münchens mit all seinen kulturellen Einrichtungen (Viktualienmarkt, Oper, Theater) in vollen Zügen genießen.

Ein weiterer Vorteil stellt die leichte Erreichbarkeit von Geschäften des täglichen Bedarfs, des Einkaufszentrums PEP, von Ärzten und öffentlichen Einrichtungen dar.

Durch die Lage Ramersdorfs am südlichen Ausfalltor von München sind die Berge und Seen des Bayerischen Oberlands ganz in der Nähe.

Attraktive angrenzende Stadtbezirke sind Giesing, Haidhausen und Altperlach.

**HAUSTIERHALTUNG IST NICHT ERLAUBT**

AUSSTATTUNG

Die Umweltfreundlichkeit wird durch die Solarheizung für die Raumwärme und die Warmwasserbereitung betont, wobei bei Bedarf nahtlos auf die automatische Gasheizung umgeschaltet wird.

**FLUR- UND TREPPENHAUS:**

Edelstahlhandlauf

Holztreppen in die oberen Stockwerke

Fliesentreppe in das Untergeschoss

ausreichend Steckdosen, TV- und Fernsehanschlüsse im gesamten Haus

SAT-Anlage

Außenwasserhähne auf der Terrasse im Erdgeschoss und auf der Dachterrasse

**ERDGESCHOSS:**

Große helle Bodenfliesen

hochwertige Einbauküche

WC mit Waschbecken und Spiegel, raumhoch gefliest  
Edelstahl-Wandlampen an den Außenwänden  
Haustüre mit Dreifachverriegelung  
hochwertige Einbauküche mit Markengeräten  
Rolläden an den Fenstern

**OBERGESCHOSS:**

Bad: Doppelwaschtisch, 1 WC, 1 bodengleiche Dusche, 1 Badewanne, Spiegel,  
Lampe, raumhoch gefliest

**DACHSTUDIO:**

Duschbad mit WC, Waschbecken, Spiegel, Lampe, raumhoch gefliest

Diese Objektbeschreibung soll Ihnen einen umfassenden Eindruck von den Qualitäten und Annehmlichkeiten dieses Reihenhauses vermitteln. Zögern Sie nicht, bei weiteren Fragen Kontakt aufzunehmen oder eine Besichtigung zu vereinbaren.

Zu jedem Haus gehört ein eigenes Mülltonnenhäuschen.

Die mitgelieferten Bilder wurden vor dem Einzug des aktuellen Mieters vor etwa 10 Jahren aufgenommen. Inzwischen ist der Garten vollständig angelegt, die Nachbarhäuser fertiggestellt und im Dachgeschossbad wurde eine Duschtrennwand installiert.

Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zum Haus für € 80,00. Der Preis hierfür ist noch nicht in der Grundmiete enthalten.

**BEBAUBARKEIT**

Die Baustellen gegenüber sind alle fertiggestellt.

Der Garten der Häuser ist angelegt. Die Bilder stammen von vor dem Einzug der jetzigen Mieter im Jahr 2013.

Die Terrassen wurden in der Wohnfläche nicht mit berechnet.

**SONSTIGES**

Weitere Informationen über unser Unternehmen finden Sie unter [www.ihp-immobilien.de](http://www.ihp-immobilien.de).

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf den Informationen des Eigentümers und/oder Dritter. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird nicht übernommen. Schadensersatzansprüche – gleich aus welchem Rechtsgrund – sind ausgeschlossen, es sei denn, es liegt vorsätzliches Verhalten vor.

Irrtümer und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Die Maklergebühr wird vom Vermieter übernommen – für den Mieter fällt keine Provision an.

HAUSTIERHALTUNG IST NICHT ERLAUBT

Die Vermieter nehmen für ihr Haus nur maximal 3 Personen.



Wohnzimmer seitenverkehrt



Einbauküche



Schlafzimmer 1 im Obergeschoss



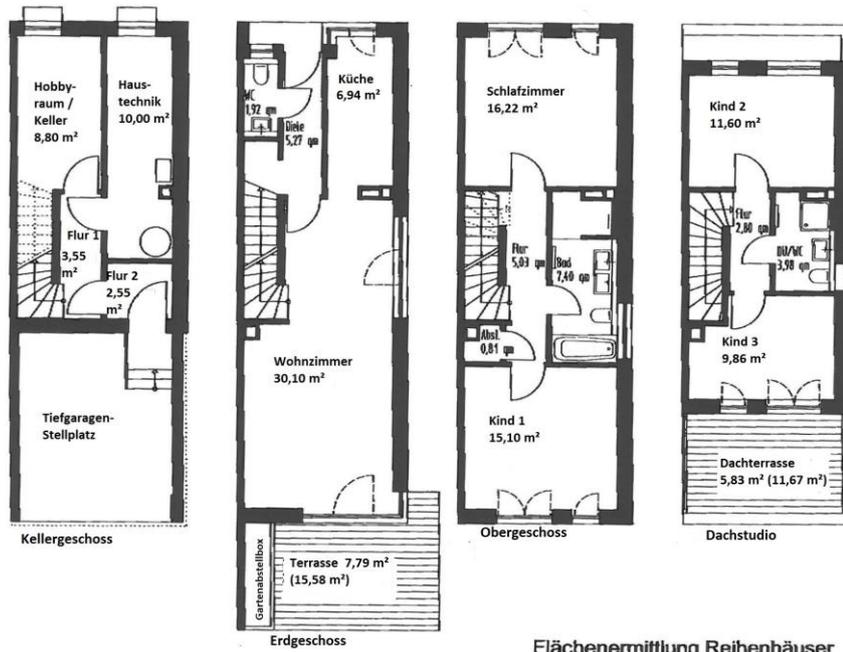
Schlafzimmer 2 im OG



Bad im 1 OG



Bad im OG Bild 2



Flächenermittlung Reihenhäuser M 1:100  
Grundrisse Reihenhäuser Osten

## Grundriss Eckhaus



Schlafraum im Dachgeschoss



Wohnraum im Dachstudio



Ansicht Garten



Duschbad im DG\_



Hausansichten