

# Erstbezug nach Sanierung – Schöne 2,5-Zimmerwohnung mit Balkon und Einzelgarage



## Ludwig-Thoma-Straße 29

84539 Ampfing

Zimmer: 2,50  
Wohnfläche ca.: 65,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 550,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 775,00 EUR

Scout-ID: 127494858  
Objekt-Nr.: 955

### Ihr Ansprechpartner:

Willburger & Luft GbR - Immobilien & Hausverwaltung

Herr Ferdinand Willburger

E-Mail: [kontakt@wilu-ihv.de](mailto:kontakt@wilu-ihv.de)

Tel: +49 8636 5900

Fax: +49 8636 5911

Web: <http://www.wilu-ihv.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	7,00 m <sup>2</sup>
Etage:	1
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Objektzustand:	Erstbezug nach Sanierung
Baujahr:	1972
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2021
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergieverbrauch:	87,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Bezugsfrei ab:	sofort
Haustiere:	Nein
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Nebenkosten:	175,00 EUR
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Ja
Garage/Stellplatz-Mietpreis:	50,00 EUR
Kaution:	€ 1.800,00 (3 Monatskaltmieten)

# Erstbezug nach Sanierung – Schöne 2,5-Zimmerwohnung mit Balkon und Einzelgarage



## Ludwig-Thoma-Straße 29

84539 Ampfing

Zimmer:	2,50
Wohnfläche ca.:	65,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	550,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	775,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine schöne, komplett sanierte 2,5-Zimmerwohnung, welche sich im 1.OG eines 1972 errichteten Wohnhauses in Ampfing befindet.

Diese Wohnung bietet insgesamt ca. 65 qm Wohnfläche, verteilt auf ein Schlafzimmer, ein kleines, separates Arbeitszimmer, ein großzügiges Wohnzimmer sowie einen überdachten Balkon und kann ab sofort bezogen werden.

### Ausstattung:

Die Wohnung verfügt im Flur neben der Wohnungstüre über eine praktische Nische samt Einbauregale, welche ausreichend Stauraum für Reinigungsmittel, Staubsauger sowie Vorräte bietet. Des Weiteren ist hier der Anschluss für die Waschmaschine installiert.

Vom Flur aus gelangen Sie in das komplett sanierte Badezimmer mit Waschbecken, Toilette, Badewanne, Handtuchwärmer und Tageslichtfenster.

Die ca. 9 qm große, separate Küche verfügt über alle relevanten Anschlüsse, ist über der potenziellen Arbeitsplatte in weißer Farbe gefliest und hat ein Tageslichtfenster.

Das Schlafzimmer hat mit knapp 16 qm eine sehr angenehme Größe, bietet ausreichend Stellfläche für einen Kleiderschrank und verfügt außerdem über ein doppelflügeliges Tageslichtfenster.

Bei dem als halbes Zimmer gewerteten Raum, handelt es sich um ein ca. 6,5 qm großes Zimmer, welches sich optimal als Arbeitszimmer oder auch als Ankleidezimmer eignet.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer ist mit knapp 19 qm der größte Raum dieser schönen Wohnung. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen Balkon, welcher nach Süd-Westen ausgerichtet ist.

Im Flur, dem Badezimmer und der Küche sind jeweils komplett neue, dunkle Fliesen verlegt. Das Schlafzimmer, das Arbeitszimmer und das Wohnzimmer verfügen über neue Laminatböden in Eiche-Optik. Des Weiteren sind im gesamten Flur und im Badezimmer sparsame Deckenspots installiert.

Zur Wohnung gehörend ist neben einem eigenen Kellerabteil, auch eine Einzelgarage, welche sich im Hof des Wohnhauses befindet.

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in einem Wohnhaus mit insgesamt neun Wohneinheiten in ruhiger Wohnlage im Westen Ampfings.

In Ampfing finden Sie Restaurants, Banken, Apotheken, Ärzte und alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie ein

Textilwarengeschäft.

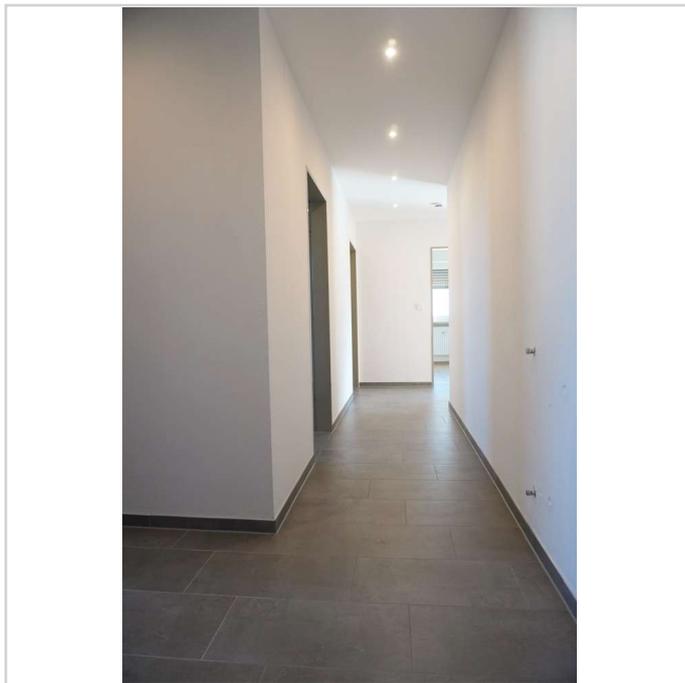
Die verkehrliche Lage Ampfings ist insgesamt sehr günstig: So liegt der Bahnhof Ampfing auf der Linie München - Mühldorf mit einer stündlich-verkehrenden Zugtaktung. Den Ostbahnhof erreichen Sie in ca. 45 min.

Des Weiteren verfügt Ampfing über eine eigene Autobahnanschlussstelle der A94, über welche Sie die Landeshauptstadt in gut 30 min erreichen.

### Sonstiges:

+++ Wichtig +++

Es werden langfristige Mieter gesucht, ein späterer Eigenbedarf ist ausgeschlossen.



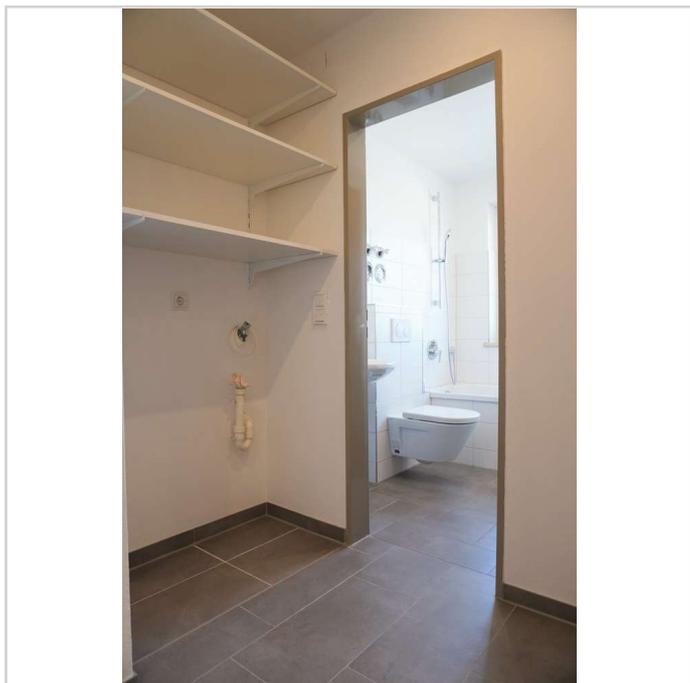
Flur

# Erstbezug nach Sanierung – Schöne 2,5-Zimmerwohnung mit Balkon und Einzelgarage

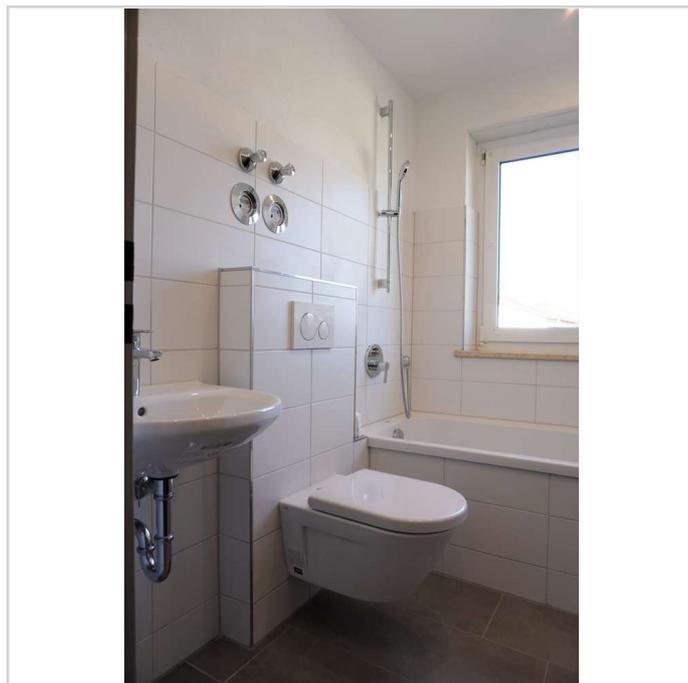


Ludwig-Thoma-Straße 29  
84539 Ampfing

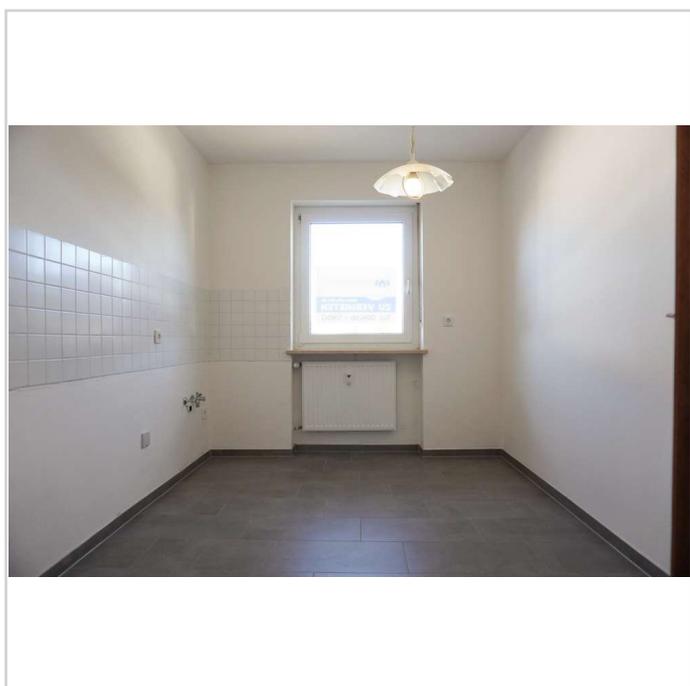
Zimmer: 2,50  
Wohnfläche ca.: 65,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 550,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 775,00 EUR



DSC01627\_1



Badezimmer



Küche



Schlafzimmer

# Erstbezug nach Sanierung – Schöne 2,5-Zimmerwohnung mit Balkon und Einzelgarage



**Ludwig-Thoma-Straße 29**  
84539 Ampfing

Zimmer: 2,50  
Wohnfläche ca.: 65,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 550,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 775,00 EUR



Schlafzimmer



Arbeitszimmer



Wohnzimmer



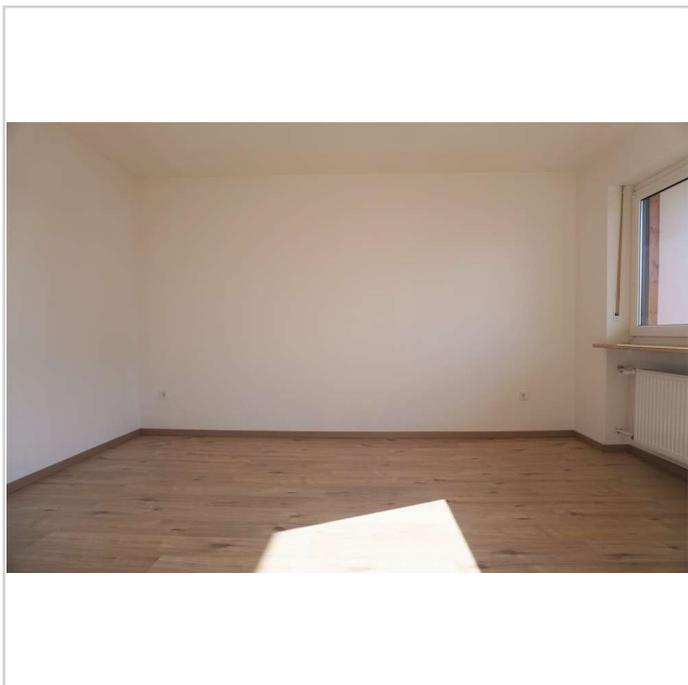
Wohnzimmer

## Erstbezug nach Sanierung – Schöne 2,5-Zimmerwohnung mit Balkon und Einzelgarage

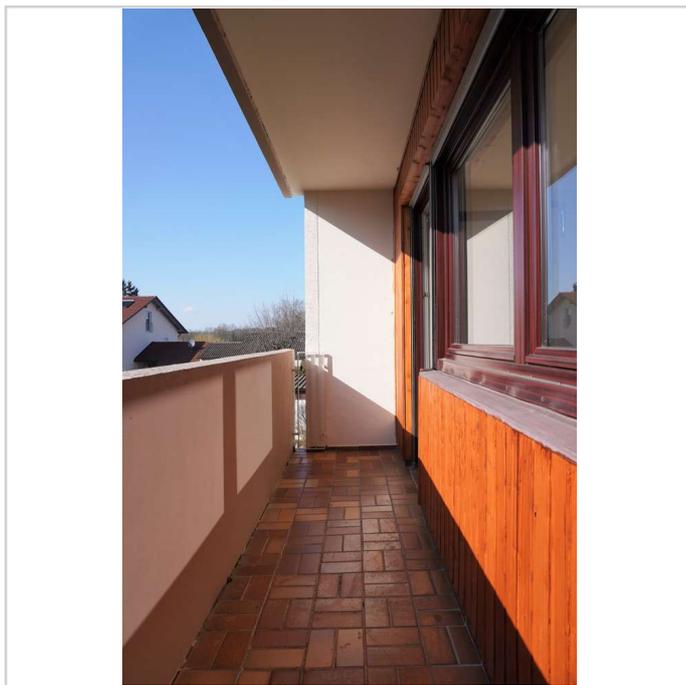


**Ludwig-Thoma-Straße 29**  
84539 Ampfing

Zimmer: 2,50  
Wohnfläche ca.: 65,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 550,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 775,00 EUR



Wohnzimmer



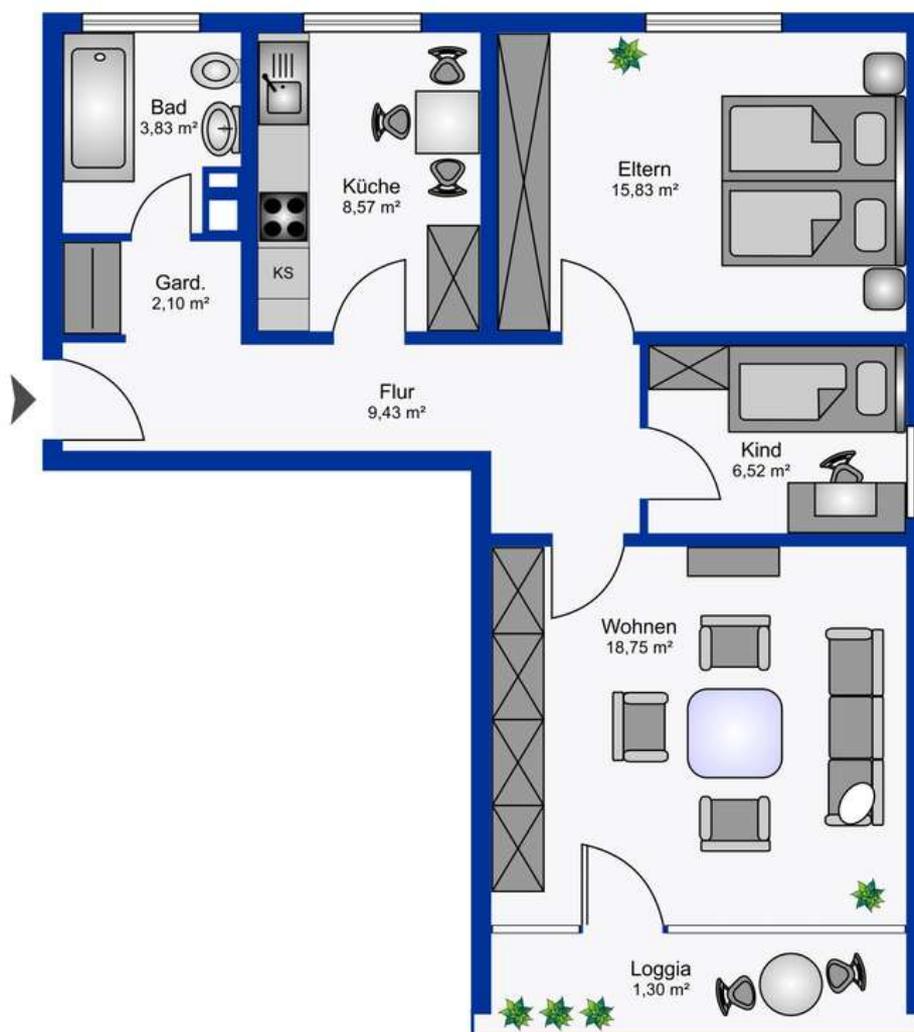
Balkon

# Erstbezug nach Sanierung – Schöne 2,5-Zimmerwohnung mit Balkon und Einzelgarage



Ludwig-Thoma-Straße 29  
84539 Ampfing

Zimmer: 2,50  
Wohnfläche ca.: 65,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 550,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 775,00 EUR



Grundriss

## Erstbezug nach Sanierung – Schöne 2,5-Zimmerwohnung mit Balkon und Einzelgarage



Ludwig-Thoma-Straße 29  
84539 Ampfing

Zimmer: 2,50  
Wohnfläche ca.: 65,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 550,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 775,00 EUR

