

# EXPOSÉ

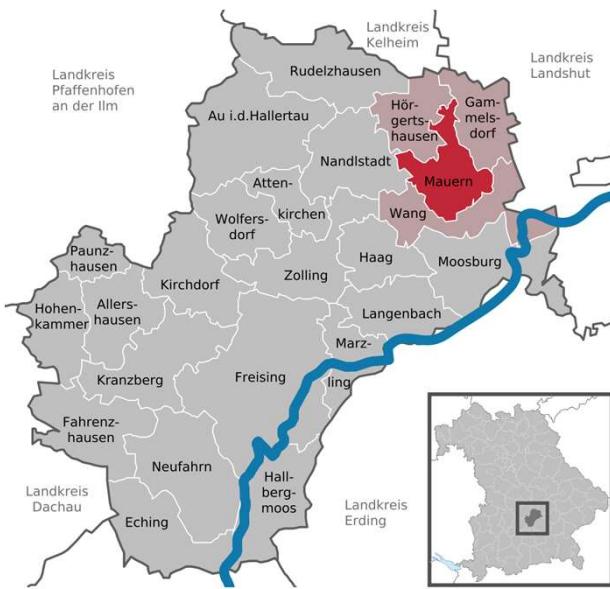
## ECKDATEN:

Objektart: Mehrfamilienhaus

Adresse: 85419 Mauern

Oberfeldring 12a

Baujahr: 2024



## Lagebeschreibung:

Die Gemeinde Mauern liegt ca. 20 km nordöstlich von Freising im reizvollen Hopfenland - der Hallertau. Eingebettet in saftiges Land, Wiesen und Äcker, ist Mauern eine ruhige aber rege Gemeinde und als Wohngemeinde beliebt. Zahlreiche Vereine bieten viele Möglichkeiten einer aktiven Freizeitgestaltung. Mit Schule, Tagesstätte, Kindergarten, Turn- und Mehrzweck-halle ist Mauern infrastrukturell sehr gut ausgestattet. Ärztliche Versorgung, ausgezeichnete Gaststätten und verschiedene Geschäfte für den täglichen Bedarf, ergänzen und bereichern die Gemeinde und machen Mauern zu einer lebens- und liebenswerten Heimat.

## Objektbeschreibung:

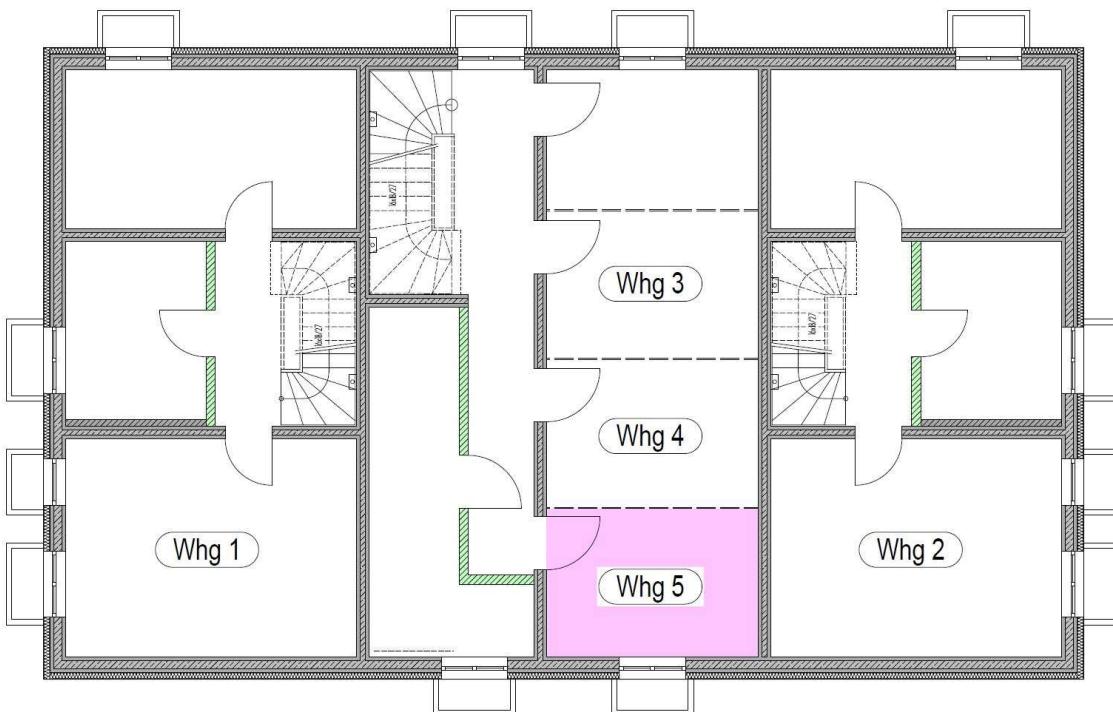
Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	85419 Mauern
Baujahr	2024
Anzahl Stellplätze	2 Stück je Wohnung
Stellplatzart	Carport + offen
Energieträger	Wärmepumpe
Heizung	Fußbodenheizung
Küche	Einbauküche
Ausrichtung	Nord-West
Zustand	Neubau
Ausstattung	gehoben

Im Jahr 2024 wurde in Mauern am Oberfeldring 12 ein modernes Mehrfamilienhaus errichtet. Die Wohnungen bestechen durch gelungene Raumkonzepte und profitieren von gehobener Ausstattung. Im Haus befinden sich fünf Wohneinheiten unterschiedlicher Größen. Wohnung 1 und 2 sind Reihenhäuser mit separatem Eingang. Die Wohnungen 3 bis 5 sind über den mittleren Eingang des Mehrfamilienhauses zu erreichen und befinden sich jeweils in einer Etage. Außerdem hat jede Erdgeschosswohnung eine Terrasse und einen Garten. Die Wohnungen im OG und DG haben einen eigenen Balkon. Im Außenbereich befinden sich neben Grünflächen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie ein separater Raum zur Unterbringung der Mülltonnen.

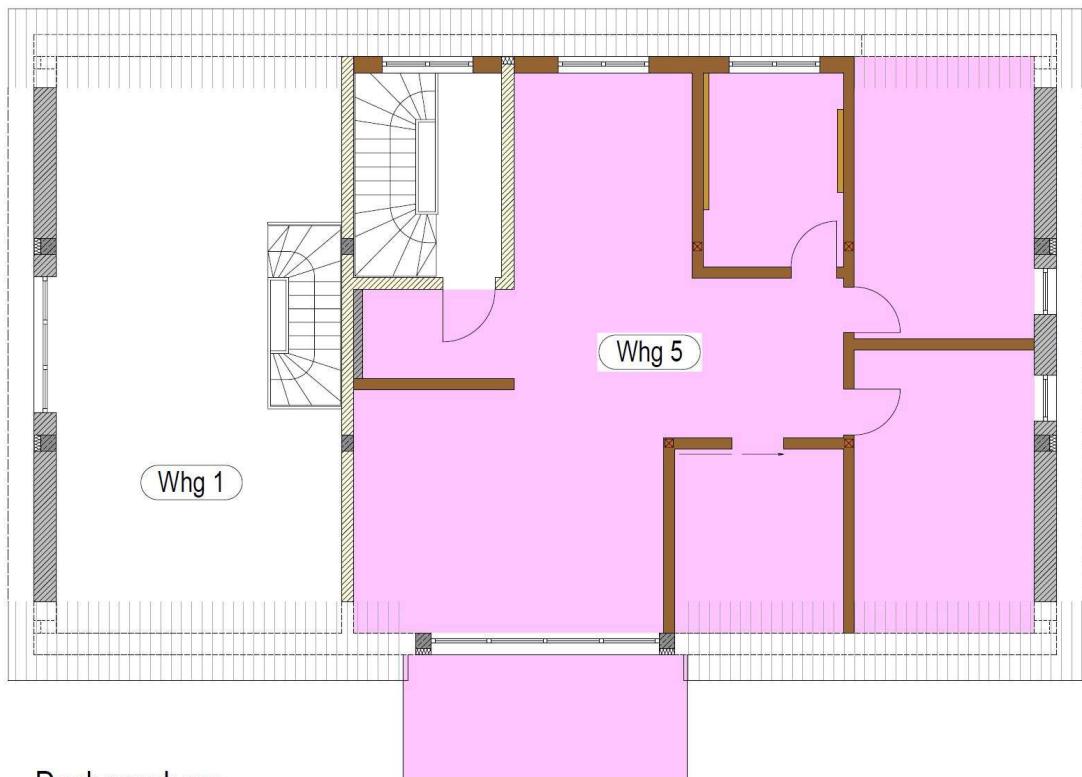
## Ausstattung:

Qualität und Ausstattung liegen über dem Standard eines klassischen Mehrfamilienhauses. Im Wohn-, Ess- und Kochbereich sowie in den Schlafräumen wurde ein hochwertiger Vinylboden verlegt. Das Treppenhaus und die Sanitärbereiche sind mit geschmackvollen Designfliesen ausgestattet. Außerdem besitzt jede Wohnung eine vom Schreiner gefertigte Einbauküche. Alle Fenster verfügen über eine Dreifach-Isolierverglasung mit Fensterblech und hochwertiger Natursteinfensterbank. Zusätzlich werden alle Rolladen elektrisch betrieben. Eine Fußbodenheizung und eine Wohnraumlüftung sorgen für ein angenehmes Raumklima. Als Energieträger dient eine umweltfreundliche Wärmepumpe, außerdem verfügt jede Wohnung über eine dezentrale Wasserversorgung. Dadurch steht das Wasser dem Mieter ohne Vorlaufzeit zur Verfügung und es wird nur so viel Wasser erhitzt, wie er benötigt. Des Weiteren bietet dieses moderne und sparsame System Schutz vor Legionellen. Eine PV-Anlage, welche sich auf dem Dach befindet, wird für den Betrieb der Wärmepumpe genutzt.

# ÜBERSICHT WOHNUNG 5 (GRUNDRISE)



Kellergeschoß

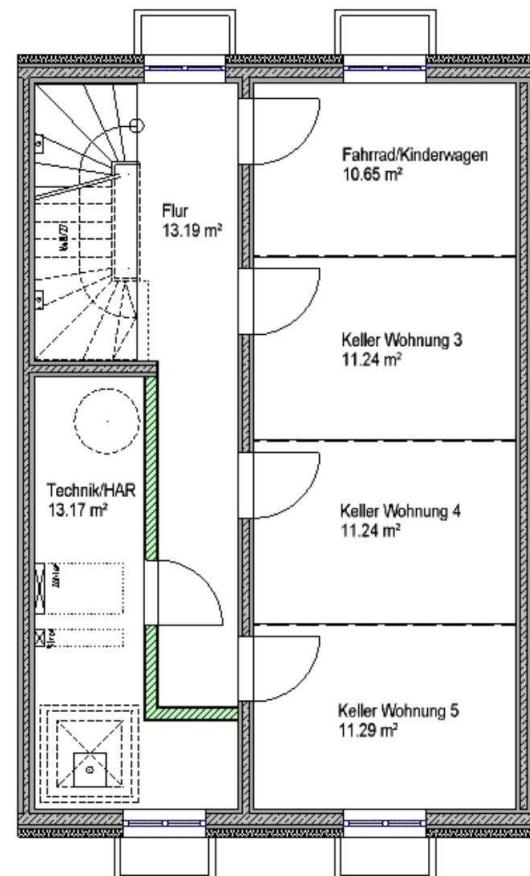


Dachgeschoß

# WOHNUNG 5 (KELLERGESCHOSS)

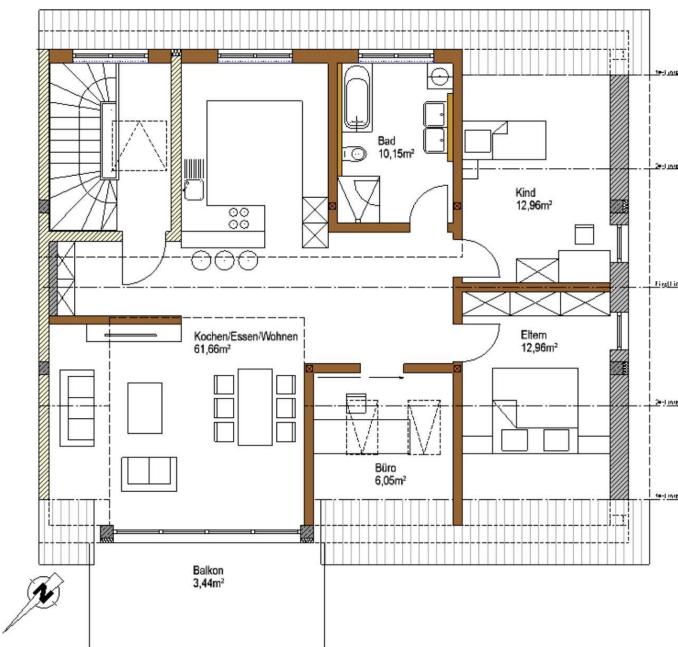


<b>Objektart</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Adresse</b>	85419 Mauern
<b>Baujahr</b>	2024
<b>Zimmerzahl</b>	4
<b>Wohnfläche (ca.)</b>	107 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	2
<b>Stellplatzart</b>	Carport + offen
<b>Energieträger</b>	Wärmepumpe
<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung
<b>Küche</b>	Einbauküche
<b>Balkon (ca.)</b>	14 m <sup>2</sup>
<b>Ausrichtung</b>	Nord-West
<b>Kellerabteil</b>	Ja
<b>Zustand</b>	Neubau
<b>Ausstattung</b>	gehoben



KG Wohnung 5

# WOHNUNG 5 (DACHGESCHOSS)



DG Wohnung 5

# AUSSENANLAGEN OBERFELDRING 12 + 14

