

NEUWERTIGE 4-Zi.-Wohnung in Hettenshausen mit sonnige Südterrasse

Ilmweg, 85276 Hettenshausen



Frei ab:	01.08.2026
Wohnfläche:	127 m ²
Ausstattung:	gehoben
Zimmer:	4
Etage:	EG
Stellplatz:	Außenstellplatz
Kaltmiete:	1690,- €
Nebenkosten:	300,- €
Heizkosten:	in NK enthalten
Kaution:	3MM per Überweisung
Gesamtmieta:	1990,- €

Immobilientyp:	Erdgeschosswohnung
Baujahr:	2020
Zustand:	Vollständig Renoviert
Heizung:	Gas-Heizung
Energieausweis:	Bedarfsausweis, 31.4 kWh/m ² a
Einbauküche:	✓
Gäste-WC:	✓
Balkon/Terrasse:	✓
Garten/-anteil:	✓
Keller:	✓
Lift:	—





Alle Angaben basieren auf den uns von dritter Seite erteilten Informationen. Sie erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Bei eigenen Fehlern haften wir ausschließlich für grobe Fahrlässigkeit bzw. Vorsatz. Wir weisen darauf hin, dass das Angebot nur für den Empfänger selbst bestimmt ist und nicht an Dritte weitergegeben werden darf. Zuwiderhandlung verpflichtet zu Schadenersatzleistung in Höhe der ortsüblichen Nachweis- bzw. Vermittlungsgebühr, ohne dass es eines Schadensnachweises seitens unserer Firma bedarf.



Grüning Immobilien
Rathausplatz 4
85716 Unterschleißheim

Tel 089 370 73 780
info@grueningimmobilien.de
www.grueningimmobilien.de

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)



Lage:

Der Ilmweg befindet sich in ruhiger und freundlicher Lage in Hettenshausen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Grün und einer guten Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte, befinden sich in den umliegenden Orten sowie im nahegelegenen Pfaffenhofen an der Ilm und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Freizeit- und Sportmöglichkeiten, Spielplätze sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege entlang der Natur bieten einen hohen Wohn- und Erholungswert. Durch die günstige Verkehrsanbindung sind sowohl Pfaffenhofen als auch die Autobahn A9 schnell erreichbar. Dadurch bestehen gute Verbindungen in Richtung München und Ingolstadt – ideal für Pendler.

Objektbeschreibung:

Diese moderne 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 2020 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 127 m² sowie einem durchdachten Grundriss und einem hochwertigen Gesamtbild. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und bietet durch ihre Lage im Erdgeschoss einen direkten Zugang zur großen Südterrasse mit angrenzendem Gemeinschaftsgarten – ideal für Familien, Paare oder alle, die ein modernes und komfortables Wohnambiente schätzen.

Ausstattung:

Die Wohnung präsentiert sich in einem modernen und äußerst gepflegten Zustand und verfügt über eine hochwertige Ausstattung. In sämtlichen Wohnräumen wurden hellgraue Fliesen verlegt, die gemeinsam mit den modernen Holzintimentüren ein stilvolles und zeitloses Gesamtbild schaffen. Weiße Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung bieten eine hervorragende Wärme- und Schalldämmung, während elektrische Rollläden zusätzlichen Komfort und Privatsphäre gewährleisten. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse. Die Terrasse bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitz- und Essgelegenheit und lädt zum Entspannen im Freien ein. Der angrenzende Gemeinschaftsgarten schafft zusätzlich eine angenehme und grüne Wohnatmosphäre. Die moderne Einbauküche kann gegen eine Ablöse in Höhe von 6.500 € übernommen werden und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Sie ist hochwertig ausgestattet und verfügt über einen Induktions-Elektroherd mit integriertem Dampfzug im Kochfeld, einen Kühlschrank mit separatem Gefrierschrank, eine Spülmaschine, eine Spüle, einen praktischen Hochschrank sowie einen modernen Tresen, der zusätzlichen Arbeits- und Stauraum bietet. Von der Küche aus gelangen Sie ebenfalls direkt auf die Terrasse. Das großzügige Tageslichtbad überzeugt mit einem modernen weiß-grauen Fliesendesign und einer komfortablen Ausstattung bestehend aus Badewanne, Glasduschkabine, Waschbecken sowie WC. Zusätzlich befinden sich hier die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Ein separates Gäste-WC ergänzt den durchdachten Grundriss der Wohnung. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Außenstellplätze sowie einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller.



Grüning Immobilien
Rathausplatz 4
85716 Unterschleißheim

Tel 089 370 73 780
info@grueningimmobilien.de
www.grueningimmobilien.de

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)























