



OBJEKT 3369 | ERDGESCHOSSWOHNUNG | KAUF

Für Gartenliebhaber - älteres 2 Familienhaus in absolut ruhiger Lage

82054 Sauerlach

© 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:	82054 Sauerlach
Objektart:	Erdgeschosswohnung
Nebenkosten:	€ 400,00
Zimmer/Räume:	6
Wohnfläche in m ² ca.:	130
Nutzfläche m ² :	100
Etagenzahl:	1
Zustand:	gepflegt
Bezugstermin:	nach Vereinbarung
Baujahr:	1971
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Einbauküche vorhanden:	Nein
Heizungsart:	Zentralheizung
Balkon/Terrasse vorhanden:	Ja
vermietet:	Ja
Befeuerung/Energieträger	Öl
Mieteinnahme:	€ 2.250,00
Energieausweis liegt vor:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	122
Energieeffizienzklasse:	D
Energieausw. Datum:	22.01.2016
Energieausweis gültig bis:	22.01.2026
Modernisierung/Sanierung:	2015
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	1

KAUFPREIS

€ 1.090.000,00

KÄUFERPROVISION
ANSPRECHPARTNER

2,975 % inkl. 19% MwSt.
Frau Heike Preuß, IHP- Immobilien Heike Preuß

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.
Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma IHP- Immobilien Heike Preuß eine

OBJEKTDESCHEIBUNG

Käufer-Maklerprovision in Höhe von 2,975 % inkl. 19% MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Dieses Zweifamilienhaus bietet nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern ist auch ein wahres Paradies für Gartenliebhaber. Das Grundstück besticht durch seine herrliche Lage und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Schon im Eingangsbereich wird deutlich, dass dieses Haus viel Potenzial bietet. Rechts im Flur befindet sich ein praktisches Zimmer, das sich ideal als Büro nutzen lässt. Der gegenüberliegende, kleine Raum bietet zusätzlichen Stauraum für Bürobedarf oder andere Gegenstände.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie eine großzügige Diele, die als zentraler Knotenpunkt zu allen Räumen dient. Die Wohnküche ist mit den gleichen Fliesen wie der Flur ausgestattet, was ein harmonisches Gesamtbild schafft. Die Wohn- und Schlafräume sind mit Parkett ausgelegt.

Besonderes Highlight ist der große Wintergarten, der sich vom Flur aus betreten lässt. Er wird im Sommer zum zweiten Wohnzimmer und bietet einen wunderbaren Ausblick ins Grüne. Der Wintergarten ist auf einer Seite offen und lädt dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu genießen.

Das moderne Duschbad ist mit einer bodengleichen Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet und wurde erst kürzlich erneuert.

Im Untergeschoss finden Sie zwei beheizte Hobbyräume, die vielseitig genutzt werden können – ob als Fitness-, Bastel- oder Spielzimmer für die Kinder. Auch hier steht ein großer Flur zur Verfügung. Zusätzlich gibt es einen Waschmaschinenraum, einen Kellerraum, sowie den Heizungs- und Tankraum.

Im Obergeschoss befindet sich eine weitere, derzeit vermietete Wohnung. Die Mieter haben sich eine großzügige Veranda ausgebaut, die zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Bilder dieser Wohnung liegen uns derzeit nicht vor.

Zusätzliche Informationen:

Beide Wohnungen sind vermietet, was dieses Objekt auch für Kapitalanleger interessant macht. Die jährlichen Mieteinnahmen betragen 27.000 Euro, wobei die Betriebskosten bereits in den Pauschalieten enthalten sind.

LAGE

Leben und Wohnen in 82054 Sauerlach

Der Ort Sauerlach, ca. 20 km südöstlich von München gelegen, ist mit seinen etwa 7.000 Einwohnern eine überschaubare und charmante Gemeinde, die viel

zu bieten hat. Sauerlach und seine dazugehörigen Ortsteile bieten eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe.

Infrastruktur und Versorgung

Sauerlach verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf decken. Dazu zählen Supermärkte, Bäckereien und weitere Fachgeschäfte. Für Familien sind eine Grundschule, drei Kindergärten und eine Kinderkrippe vorhanden. Die gesundheitliche Versorgung ist durch diverse Ärzte und Apotheken gesichert. Weitere wichtige Einrichtungen wie die Gemeindeverwaltung und verschiedene Sportstätten sind ebenfalls vor Ort.

Anbindung an München

Trotz der ländlichen Lage ist die Münchner Innenstadt schnell und bequem zu erreichen. Mit der S-Bahn oder dem Auto gelangt man in kürzester Zeit ins Stadtzentrum, was besonders Berufspendlern und Shoppingbegeisterten zugutekommt.

Freizeit und Erholung

Die Umgebung von Sauerlach bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Für Wasserliebhaber sind die fünf großen Seen – Starnbergersee, Ammersee, Schliersee, Tegernsee und Chiemsee – sowie weitere kleine Seen ein wahres Paradies. Sie laden zum Baden, Surfen und Radfahren ein. Wer die Berge bevorzugt, erreicht die abwechslungsreiche Berglandschaft der Alpen problemlos für einen Tagesausflug, sei es mit dem Auto oder per Bahn.

Sauerlach ist somit ein idealer Wohnort für alle, die das ruhige Landleben schätzen und dennoch nicht auf die Vorzüge einer nahegelegenen Großstadt verzichten möchten.

AUSSTATTUNG

1 große Garage

SAT-Anlage

großer Wintergarten nach einer Seite offen

2 große beheizte Hobbyräume im Kellergeschoss

neues Bad

großer Garten

SONSTIGES

Unsere Angaben sind nur für den Empfänger selbst bestimmt, und dürfen ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden. Zuwiderhandlung verpflichtet zu Schadensersatzleistung in Höhe der vereinbarten Maklerprovision/Courtage, ohne dass es eines Schadensnachweises bedarf. Weitergabe an Dritte - nur mit Verweis auf die im Exposé hingewiesene Zahlungspflicht des Erfolgshonorars bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages des Käufers. Vorkennntnis ist unbedingt innerhalb einer Werkwoche anzuzeigen. Eine Käuferprovision ist unbeschadet einer Provision durch den Verkäufer fällig.

Die Maklerprovision beläuft sich für den Käufer und Verkäufer jeweils auf 2,5 % + 19 % MwSt. = je 2,975 % incl. 19 % MwSt.

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Auskünften und Informationen des Eigentümers und/oder Dritter. Eine Haftung/Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Schadensersatzansprüche, gleich aus welchem Rechtsgrund, sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen.

Zur Vorabinformation haben wir alle wichtigen Daten im Exposé hinterlegt. Wir schicken Ihnen gerne ein detailliertes Exposé mit Grundrissen zu. Wir bitten Sie, einen Besichtigungstermin mit uns zu vereinbaren, bei dem wir Ihnen dann gerne, noch weitere Objektunterlagen wie z.B. Baubeschreibung, Lagepläne, etc. überreichen sowie alle weiteren Fragen gerne beantworten.

Irrtum und Zwischenverkauf bzw. Vermietung bleibt vorbehalten. Unsere Objektnachweise sind freibleibend.

Dieses Exposé gilt als Objektnachweis. Sollte dieses nachgewiesene Objekt innerhalb von 2 Jahren ab Kenntnisaufnahme ohne unser Mitwirken privat erworben werden, so ist die Maklercourtage in voller Höhe vom Käufer an den Makler zu zahlen, somit 5,95 % incl. 19 % MwSt = 5 % + 19 % MwSt.



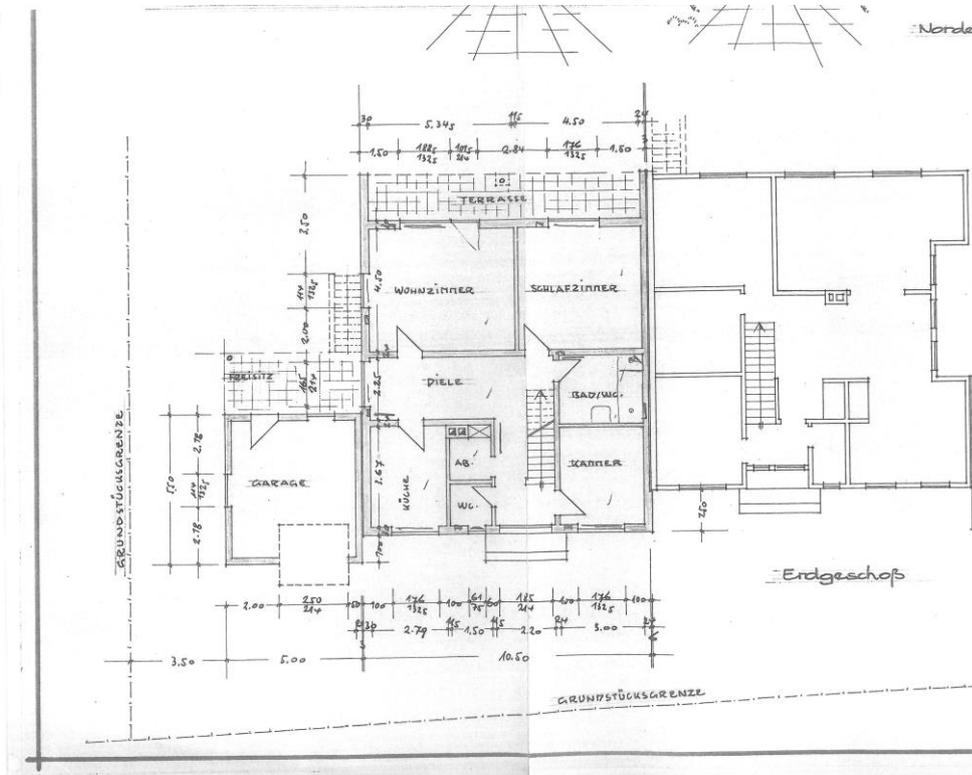
gesamter Garten



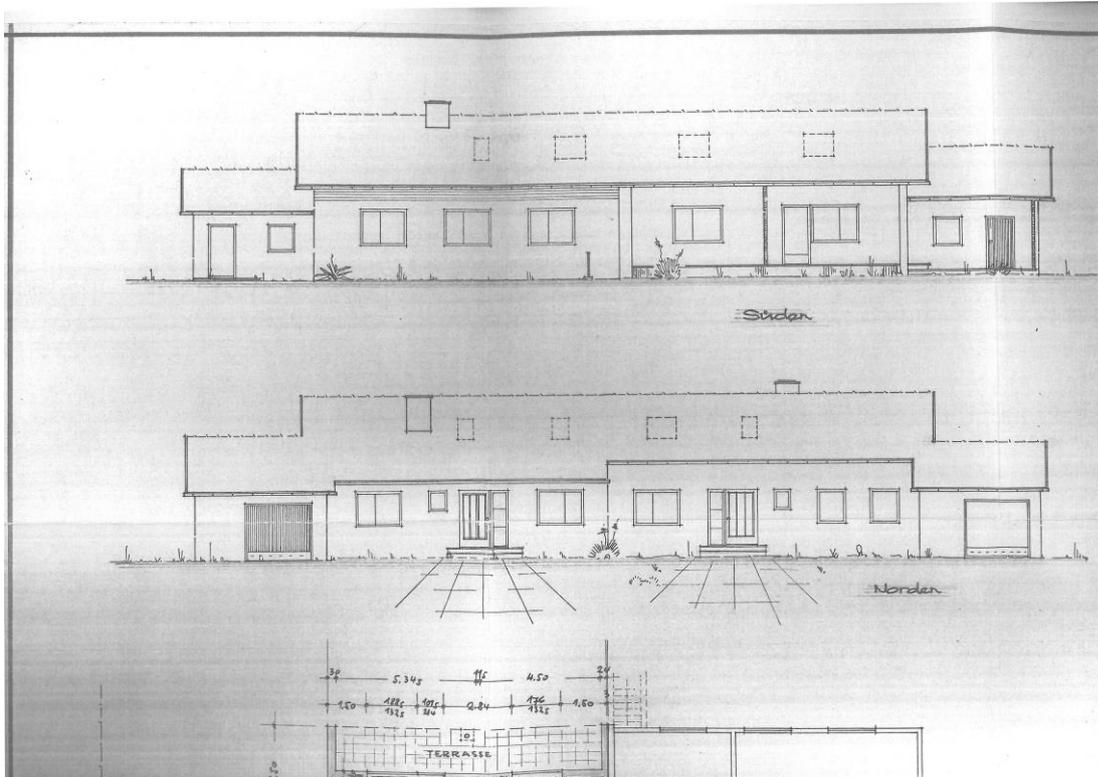
Pergola



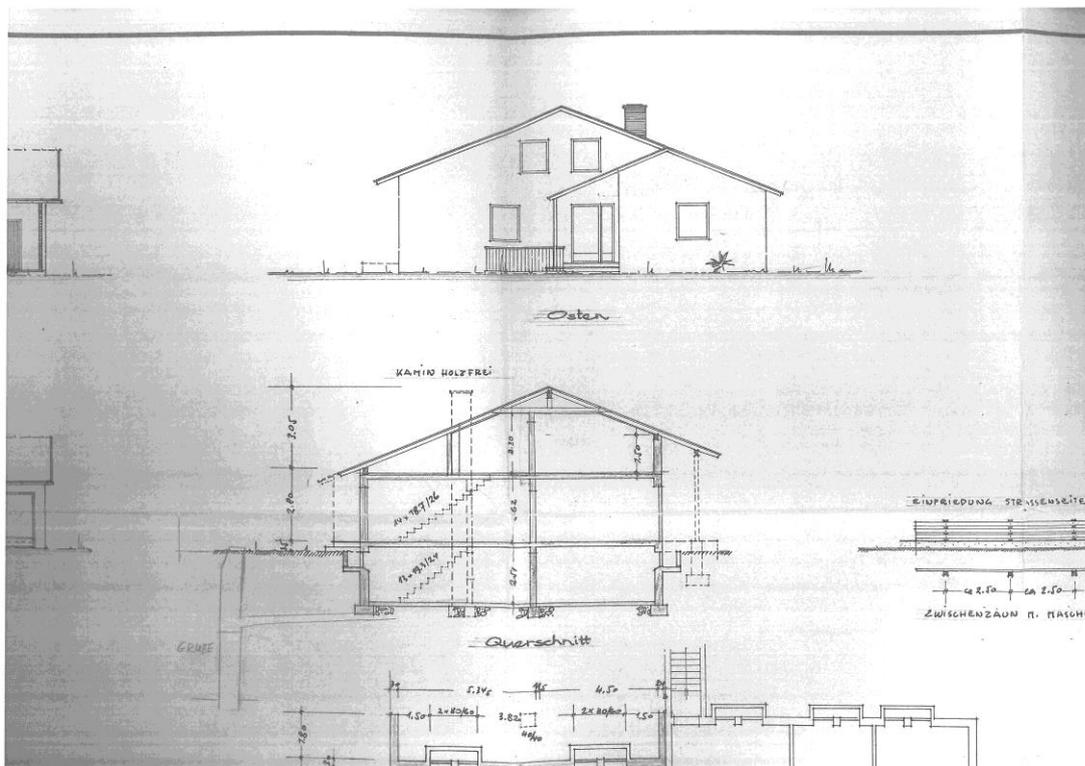
Seitlicher Garten



Grundriss Erdgeschoss



Hausansichten Süden und Norden



Hausquerschnitte



Auszug aus dem Katasterkartenwerk
Gemarkung: Arpet, Flurstück: 1172/2
Vermessungsamt München
Geschäftszeichen: 40
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Maßstabeneinheitsmaß kann vom örtlichen Bestand abweichen.
Zur Maßstabnahme nur bedingt geeignet.

Maßstab 1:1000
Erstellt am: 24.3.2016

Katasterplan



Hauseingang