



OBJEKT 3370 | ETAGENWOHNUNG | MIETE

Ökologisch hochwertiges Wohnen inmitten der Natur

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:	Etagenwohnung
Nebenkosten:	€ 300,00
Zimmer/Räume:	3,5
Wohnfläche in m ² ca.:	100
Nutzfläche m ² :	10
Etage:	1
Etagenzahl:	2
Zustand:	Erstbezug
Bezugstermin:	nach Vereinbarung
Baujahr:	2024
Kaution:	€ 4050,00
Stellplätze:	2
Stellplatz:	Aussenstellplatz
Balkon/Terrasse vorhanden:	Ja
Heizungsart:	Holz-Pelletheizung
Seniorenrechtliches Wohnen:	Nein
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Einbauküche vorhanden:	Ja
Befeuerung/Energieträger	Holz
Energieausweis liegt vor:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	67
Energieeffizienzklasse:	A
Energieausweis gültig bis:	01.09.2034
Energieausw. Datum:	02.09.2024
Modernisierung/Sanierung:	2024
Keller:	Nein
Heizkosten in Nebenkosten enthalten:	Ja

MIETPREIS

€ 1.350,00 zzgl. Nebenkosten

PROVISION

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter

ANSPRECHPARTNER

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.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Für Naturliebhaber und Menschen, die Wert auf nachhaltiges Wohnen legen, ist diese einzigartige Wohnung die perfekte Wahl. Eingebettet in eine idyllische Landschaft mit weitem Blick über Wiesen und Wälder, bietet sie Ihnen ein Leben in harmonischer Nähe wo sich Schafe, Kühe und Pferde auf den umliegenden Wiesen befinden – Natur pur vor der Haustür.

Das Haus ist ein massiver Blockbau, aus Holz gefertigt und strahlt eine besondere Wärme und Geborgenheit aus. Die Wände und Decken bestehen aus hochwertigem Massivholz, während der Boden aus einem Balkenlager mit sorgfältig aufgebautem Schichtsystem mit Dämmung, Schüttung, einem Massivholzboden und einen Vinylboden mit Holzmaserung besteht.

Die Heizung erfolgt umweltfreundlich über eine Scheitholzheizung.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen. Im 1. OG. befinden sich drei gemütliche Schlafräume und ein modernes Bad mit Fenster, ausgestattet mit einer Badewanne mit Duschorruchtung, WC und Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss. Eine Fußbodenheizung sorgt hier für zusätzlichen Komfort, während die übrigen Räume über Heizkörper beheizt werden.

Im DG. erwartet Sie eine wunderschöne Schreinerküche, die in liebevoller Handarbeit gefertigt wurde und mit Elektrogeräten ausgestattet ist. Hier befindet sich ein Vorraum und ein halbes Zimmer. Der DG-Boden ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Der umlaufende Balkon bietet viel Platz, um die herrliche Umgebung zu genießen, und für entspannte Stunden im Freien steht Ihnen ein kleines Gartenstück zur Verfügung.

Praktischer Stauraum befindet sich unter der Treppe. Zudem ist die Wohnung mit einer SAT-Schüssel ausgestattet. Ein WLAN-Anschluss kann über einen entsprechenden Anbieter bestellt werden.

Bitte beachten Sie, dass aufgrund des besonderen Holzbaus keine Raucher als Mieter gewünscht und Haustiere nicht erlaubt sind.

Diese außergewöhnliche Wohnung ist ideal für alle, die in einer natürlichen und ökologisch nachhaltigen Umgebung wohnen möchten, ohne auf modernen Komfort zu verzichten.

LAGE

Leben und Wohnen in 82054 Sauerlach-Gumpertshausen

Der Ort Sauerlach mit den dazugehörigen umliegenden Ortsteilen, liegt ca. 20 km südöstlich von München gelegen, ist mit seinen etwa 8.000 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-Gumpertshausen ist somit ein idealer Wohnort für alle, die das ruhige Landleben schätzen und dennoch nicht auf die Vorzüge einer nahegelegenen Großstadt verzichten möchten. Eine Busverbindung von Gumpertshausen nach Sauerlach und Deisenhofen sowie zurück, fährt stündlich zur S-Bahn.

vom Schreiner handgefertigte Einbauküche

SAT - Schüssel

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. Irrtum und Zwischenvermietung bleibt vorbehalten. Unsere Objektnachweise sind freibleibend. Dank der heutigen Technik ist es möglich, per Internet die Offerte zu lesen oder farbig auszudrucken. Die hier angegebenen Daten, Texte und Bilder sind detailgetreu in unserem Exposé enthalten, welches zusätzlich als

AUSSTATTUNG

SONSTIGES

PDF-Datei, mit allen wichtigen Daten hinterlegt ist. Wir bitten Sie, einen Besichtigungstermin mit uns zu vereinbaren.



Ausblick vom Dachgeschoss



Hausansicht



Balkon



Balkon



Zimmer 1 im Obergeschoss



Zimmer 2 im Obergeschoss



Zimmer 3 im Obergeschoss



Bad im Obergeschoss



Küche im Dachgeschoss



Sitzplatz von Küche



Zimmer im Dachgeschoss



Garten vor dem Haus Bild 1