



OBJEKT 3366 | ETAGENWOHNUNG | MIETE

## Bayern, wie man es liebt: vollmöblierte Wohnung in zentraler Lage im Münchner Süden

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:	€ 290,00
Zimmer/Räume:	2
Wohnfläche in m <sup>2</sup> ca.:	70
Nutzfläche m <sup>2</sup> :	5
Etage:	1
Etagenzahl:	2
Zustand:	vollständig renoviert
Bezugstermin:	nach Vereinbarung
Baujahr:	1980
Kaution:	€ 3.570,00
Personenaufzug:	Nein
Balkon/Terrasse vorhanden:	Ja
Heizungsart:	Fernwärme
Einbauküche vorhanden:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Nein
vermietet:	Nein
Befeuerung/Energieträger	Holz-Hackschnitzel
Energieausweis liegt vor:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	125,9
Energieeffizienzklasse:	E
Energieausweis gültig bis:	25.07.2029
Energieausw. Datum:	26.07.2019
Modernisierung/Sanierung:	2024
Keller:	Ja
Heizkosten in Nebenkosten enthalten:	Ja

MIETPREIS

€ 1.190,00 zzgl. Nebenkosten

PROVISION  
ANSPRECHPARTNER

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter  
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.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Sie haben einen neuen Arbeitsplatz? Eine neue Lebensbeziehung? Einen anderen Grund, weshalb Sie schnell und ohne Kosten für Möbel und Einbauküche eine Wohnung brauchen? Dann sind Sie hier richtig.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

Diese stilvolle, voll möblierte und frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Sauerlach bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables Wohnen wünschen.

Die Wohnung besticht durch ihren einladenden Parkettboden und eine durchdachte Raumaufteilung. Der Balkon ist Richtung Norden mit Licht von ost-nord-west, ausgerichtet und lädt dazu ein, die Abendsonne und romantische Sonnenuntergänge zu genießen – Ihr persönlicher Rückzugsort nach einem langen Tag.

Die brandneue, moderne Einbauküche ist perfekt für gemütliches Kochen zu zweit oder gesellige Abende mit Freunden.

Das Badezimmer überzeugt mit einer Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und WC – praktisch und stilvoll zugleich.

In den letzten Monaten wurde die Wohnung umfassend modernisiert:

- Neue Fenster mit 3-fach-Verglasung für optimale Energieeffizienz
- Erneuerte Heizkörper und Wasserinstallationen
- Komplett sanierter WC-Bereich
- Modernisierte Elektrik
- Neue Einbauküche mit großzügiger Kühl-/Gefrierkombination
- Neue Innentüren sowie Vorhänge und Rollos an allen Fenstern
- Frisch gestrichene Wände und Decken
- Teilweise erneuerte Fußböden, inklusive Balkonbelag

Ein separates Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot ab.

Die Lage im Herzen von Sauerlach spricht für sich: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und öffentliche Einrichtungen sind bequem erreichbar, und die S-Bahn liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

Diese Wohnung verbindet den Charme vergangener Zeiten mit den Annehmlichkeiten der modernen Welt – perfekt für alle, die Wert auf Stil und Komfort legen.

Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern!

## LAGE

Willkommen in Sauerlach, einem charmanten Ort mit etwa 8.000 Einwohnern, der eine lebendige Gemeinde in der Nähe von München darstellt.

Hier finden Sie alles, was das Herz begehrt. Die vielen Annehmlichkeiten umfassen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Tennisplätze, Bogenschießanlage, Sportplätze, Musikschule, Trachtenheim, Einzelhandelsgeschäfte, die Gemeindeverwaltung sowie Restaurants, Hotels und Gesundheitseinrichtungen wie Ärzte und Apotheken, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind.

Rund um die Wohnung finden Sie Kaffee und Frühstück, Imbiß, kleines Mittagessen, Reinigung und Wäschemangel, EDEKA, Metzger, Poststelle, Bankautomat, Biergarten und Gaststätte, Radweg und Parkplätze.

Zur S-Bahn Haltestelle nach München oder Holzkirchen sind es etwa 300 Meter.

Für jene, die gelegentlich das Großstadtleben und Einkaufsmöglichkeiten bevorzugen, besteht die Möglichkeit, mit der S-Bahn oder dem Auto in kürzester Zeit die Münchner Innenstadt zu erreichen. Doch auch in puncto Freizeitgestaltung hat Sauerlach und seine Umgebung viel zu bieten. Wasserratten können die Schönheit der fünf Seen – Starnbergersee, Ammersee, Schliersee, Tegernsee und Chiemsee – sowie zahlreiche kleinere Gewässer genießen, ideal zum Baden, Surfen und Radfahren. Wer die abwechslungsreiche Berglandschaft bevorzugt, hat die Gelegenheit, die Alpen für Tagesausflüge mit dem Auto oder der Bahn zu erkunden. Tegernsee und Schliersee sind ebenfalls in kürzester Zeit erreichbar, ebenso wie zahlreiche weitere Ausflugsziele, die Sauerlach zu einem Ort mit hohem Freizeitwert machen.

Sauerlach liegt etwa 20 km vom Stadtzentrum München entfernt. Der nächste Autobahnanschluss ist nur etwa 3 km entfernt. Die S-Bahn bietet eine bequeme Verbindung von München Ostbahnhof direkt nach Sauerlach.

## AUSSTATTUNG

Einbauküche mit Kühl-/Gefrier-Kombi

Schlafzimmer: großer Kleiderschrank, neues 180 cm Bett mit Schubladen, 2 Nachttischchen mit Schubladen

Wohnraum: Sofa mit Tisch, Eßecke mit Eckbank, Schrankwand

Gang: Kleiderhaken, Spiegel, Garderobenschränke

Flur: kleiner Schubladenkasten

Bad: Spiegelschrank (neu)

WC: WC, Waschbecken, Spiegel

überall Lampen  
überall Vorhänge

SONSTIGES

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.



Balkon



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



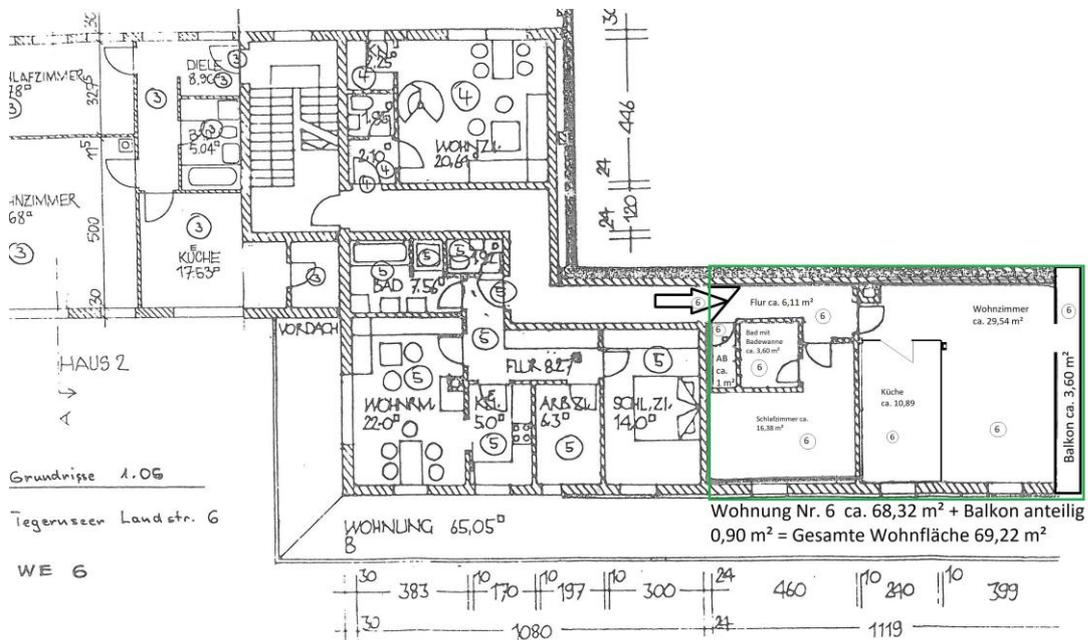
neue Einbauküche



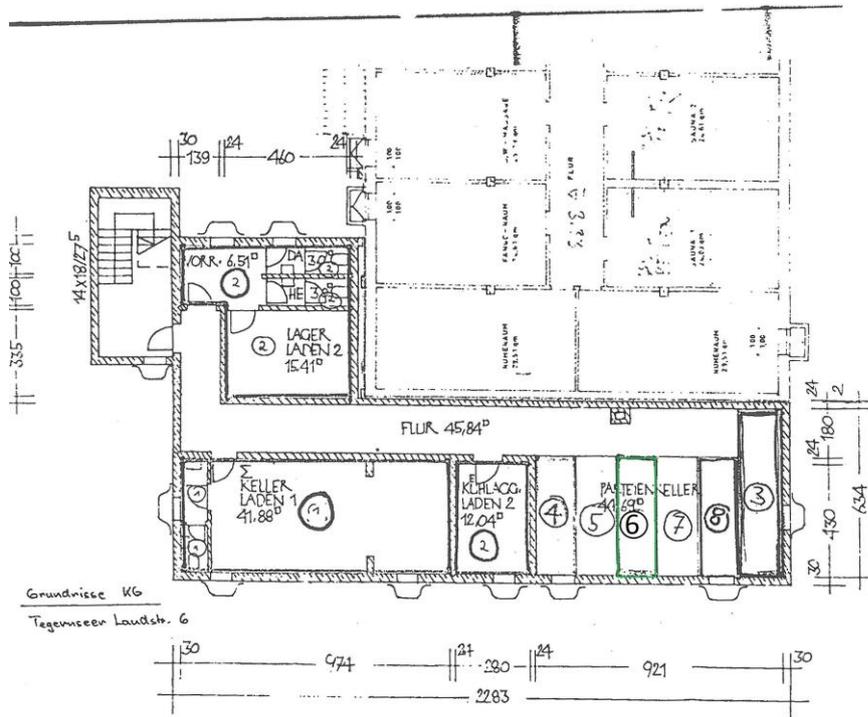
Bad mit Waschmaschinenanschluss



Essecke



Grundriss



Grundriss Kellerräume



WC



Flur vor Bad



Flur mit Garderobe



Flurschrank