



OBJEKT 3376 | ERDGESCHOSSWOHNUNG | MIETE

Gemütliche 3 Zimmer-Maisonettewohnung mit kleinem Garten in Faistenhaar

85649 Brunenthal

© 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:	85649 Brunnthal
Objektart:	Erdgeschosswohnung
Bruttowarmmiete:	€ 1.310,00
Nebenkosten:	€ 360,00
Zimmer/Räume:	3
Wohnfläche in m ² ca.:	90
Nutzfläche m ² :	15
Etage:	0
Etagenzahl:	1
Bezugstermin:	01.03.2025
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	1963
Kaution:	€ 2.850,00
Personenaufzug:	Nein
Balkon/Terrasse vorhanden:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Einbauküche vorhanden:	Nein
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung/Energieträger:	Öl
Energieausweis liegt vor:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	75,3
Energieeffizienzklasse:	B
Energieausweis gültig bis:	13.02.2028
Energieausw. Datum:	13.02.2018
Modernisierung/Sanierung:	1993
Gäste-WC:	Ja
Heizkosten in Nebenkosten enthalten:	Ja
Garagenanzahl:	1

MIETPREIS

€ 950,00 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.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Charmante Erdgeschoss-Maisonette in Faistenhaar – Ideal für Paare oder Einzelpersonen.

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung in der idyllischen Waldsiedlung von Faistenhaar zwischen Sauerlach und Höhenkirchen, bietet auf zwei Ebenen ein durchdachtes Raumkonzept und eine schöne Wohnqualität. Der Zugang zum eigenen Garten und eine sonnige Terrasse runden das Angebot ab.

Raumaufteilung und Ausstattung:

Die Wohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und das Souterrain:

Erdgeschoss:

- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang über den Hauseingang zur Terrasse und Garten
- Ein weiteres Zimmer, das sowohl als Schlafzimmer oder dank vorhandener Anschlüsse als Küche genutzt werden kann
- Duschbad mit WC

Flur mit Treppe ins Souterrain

Souterrain:

- Schlafzimmer mit angenehmer Raumhöhe
- Separate Küche
- Großzügiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne
- WC inkl. Anschluss für einen Trockner
- Großer Flur
- praktische Waschküche

Außenbereich:

Der nach Süden und Westen ausgerichtete Garten mit einer einladenden Terrasse steht dem Mieter zur alleinigen Nutzung und Pflege zur Verfügung – ein perfekter Rückzugsort für Naturliebhaber.

Besonderheiten:

Die Wohnung ist ideal für Paare oder Einzelpersonen geeignet. Familien mit kleinen Kindern bitten wir um Verständnis, dass die Wohnung aufgrund der unbegrünter Lichtschächte nicht geeignet ist. Haustiere wie Hunde sind leider nicht erlaubt.

In der Warmmiete ist die Garage, die Heizung, alle Betriebskosten enthalten. Nur der Strom muss vom Mieter extra bezahlt werden.

LAGE

Die Wohnung befindet sich in Faistenhaar, einem Ortsteil der Gemeinde Brunnthal im oberbayerischen Landkreis München. Die Gemeinde Brunnthal, zu der auch Hofolding gehört, liegt südlich der Landeshauptstadt München auf der Münchner Schotterebene.

Dank einer hervorragenden Verkehrsanbindung ist das Münchener Zentrum schnell und bequem zu erreichen: Eine Busverbindung führt direkt zur S-Bahn, und die nahe gelegene Autobahn A8 ermöglicht eine optimale Anbindung für Pendler und Reisende.

Die Gemeinde Brunnthal überzeugt mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Neben einem Kindergarten und einer Grundschule gibt es vor Ort ärztliche Versorgung sowie vielseitige Freizeitmöglichkeiten. Sportbegeisterte kommen auf dem örtlichen Sportplatz oder im nahe gelegenen Hofolding Forst auf ihre Kosten. Dieses beliebte Naherholungsgebiet bietet ideale Bedingungen für Radfahrer und Inlineskater. Besonders der wenig befahrene Markweg durch den Forst lädt zu entspannten Touren ein und macht die Umgebung zu einem echten Naturparadies.

Diese Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit und moderner Infrastruktur – ideal für all jene, die das Beste aus beiden Welten suchen.

AUSSTATTUNG

Laminat im Wohnzimmer und Schlafzimmer im EG
Fliesen im Sout.-Schlafzimmer und im gesamten Souterrain
1 Bad mit Dusche und WC
1 Bad mit Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken im Sout.
1 WC mit Waschbecken im Sout
SAT-Anschluss

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



Gartenstück



Terrasse



Wohnzimmer im Erdgeschoss



Wohnzimmer im Erdgeschoss Bild 2



Schlafzimmer im EG Bild 3



Schlafzimmer im Sout Bild 6



Treppe



WC im Sout mit Trocknermöglichkeit



Küche im Souterrain



Küche im Souterrain



Duschbad im EG



Bad im Souterrain



Bad im Souterrain