



OBJEKT 3388 | ETAGENWOHNUNG | MIETE

Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Großer Wohnküche in ruhiger Lage

82054 Arget

© 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 Arget
Objektart:	Etagenwohnung
Nebenkosten:	€ 200,00
Zimmer/Räume:	2
Wohnfläche in m ² ca.:	68
Nutzfläche m ² :	15
Etage:	1
Etagenzahl:	2
Bezugstermin:	01.05.2024
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	1962
Kaution:	€ 2.100,00
Garten/-mitbenutzung:	Nein
Balkon/Terrasse vorhanden:	Ja
Heizungsart:	Zentralheizung
Einbauküche vorhanden:	Nein
Befeuerung/Energieträger	Öl
Energieausweis liegt vor:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	98
Energieausw. Datum:	27.10.2021
Energieausweis gültig bis:	27.10.2031
Modernisierung/Sanierung:	2010
Keller:	Ja
Heizkosten in Nebenkosten enthalten:	Ja
Garagenanzahl:	1
Mtl. Garagenmiete:	€ 50,00

MIETPREIS

€ 700,00 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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Diese liebevoll gestaltete Wohnung bietet Ihnen den idealen Rückzugsort, um das Beste aus dem Leben zu machen.

Die Wohnung besticht durch ihre großzügige Aufteilung und ihre durchdachte Nutzung des Raums. Das Wohnzimmer erstreckt sich über etwa 20 Quadratmeter und bietet eine einladende Atmosphäre für gesellige Zusammenkünfte oder entspannte Abende allein. Das Schlafzimmer, mit einer Fläche von ca. 16 Quadratmetern, lädt zu erholsamen Nächten ein.

Die wahre Herzstück dieser Wohnung ist zweifellos die geräumige Wohnküche, die ebenfalls über etwa 16 Quadratmeter verfügt. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zaubern und gleichzeitig das angenehme Ambiente genießen.

Das Retro-Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und WC, strahlt nostalgischen Charme aus und bietet einen Ort der Entspannung und Erfrischung.

Laminatböden in der Küche, im Flur, im Wohnzimmer und im Schlafzimmer verleihen der Wohnung eine warme und einladende Atmosphäre, während ein großer Südbalkon direkt aus der Wohnküche heraus zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Zusätzlich bietet Ihnen diese Wohnung einen großzügigen Hobbykeller von etwa 20 Quadratmetern, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Hier können Sie Ihre Hobbys ausleben oder praktische Aufgaben erledigen, wie beispielsweise das Aufstellen einer Waschmaschine.

Ein weiterer Stauraum ist eine Kammer, die vom Treppenhaus im 1. OG begehbar ist, ideal für die Aufbewahrung von persönlichen Gegenständen oder saisonaler Kleidung.

Zur Wohnung gehört eine Garage, die bereits in der Gesamtmiete von € 900,- enthalten ist. Somit ist Ihr Fahrzeug sicher und bequem untergebracht.

Erleben Sie ein komfortables und entspanntes Wohnen in dieser einladenden 2-Zimmer-Wohnung, die alles bietet, was Sie für ein angenehmes Leben benötigen.

Haustiere sind nicht erlaubt.

Die Wohnung wird nur an eine ruhige Person vermietet, da es sich um ein älteres Haus handelt, welches hellhörig ist.

LAGE

Diese entzückende Wohnung ist Teil eines charmanten Zweifamilienhauses und befindet sich in der idyllischen Gemeinde Arget, eingebettet in eine absolut ruhige Umgebung. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt eine Bushaltestelle, die eine bequeme Anbindung an die Umgebung bietet.

Willkommen in Sauerlach, dem Tor zum Münchner Süden, einem Ort von unvergleichlicher Lebensqualität und ungezwungener Atmosphäre. Hier finden Sie das perfekte Gleichgewicht zwischen urbaner Erreichbarkeit und naturnaher Entspannung.

Die Nähe zu den Münchner Hausbergen lädt zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Skifahren ein, während der Tegernsee und der Schliersee sowie zahlreiche weitere Ausflugsziele nur eine kurze Fahrt entfernt liegen. Sauerlach bietet somit einen hohen Freizeitwert für Natur- und Kulturliebhaber gleichermaßen.

Mit nur etwa 20 Kilometern Entfernung zum Münchner Stadtzentrum und einer kurzen, 30-minütigen S-Bahn-Fahrt zum Marienplatz, ist die Wohnung ideal für Pendler und Stadtliebhaber gleichermaßen geeignet. Die Autobahn ist nur wenige Kilometer entfernt und bietet eine schnelle Anbindung in alle Richtungen.

Mit einer Fläche von 48,5 Quadratkilometern ist Sauerlach die flächengrößte Gemeinde im Landkreis München und bietet eine Vielzahl von Naherholungsgebieten, Seen und Alpenausflügen. Radwege, Reiterhöfe und ein Golfplatz sorgen für abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor Ihrer Haustür.

In Sauerlach selbst finden Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, von Geschäften über Ärzte bis hin zu Apotheken. Kindergärten sowie eine Grundschule sind vorhanden, während weiterführende Schulen in den benachbarten Gemeinden Holzkirchen und Oberhaching zu finden sind.

Die Wohnung befindet sich im begehrten Ortsteil Arget, nur etwa 3 Kilometer südlich von Sauerlach in Richtung Holzkirchen gelegen. Eine regelmäßige Busanbindung sorgt für eine bequeme Anbindung an das S-Bahn-Netzwerk.

SAT-Schüssel

Es ist DSL über 1&1 in Stärke 6000 zu erhalten.

AUSSTATTUNG

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.



Wohnzimmer Bild 1



Wohnzimmer Bild 2



Wohnzimmer Bild 3



Schlafzimmer Bild 1



Schlafzimmer Bild 2



Küche Bild 1



Küche Bild 2



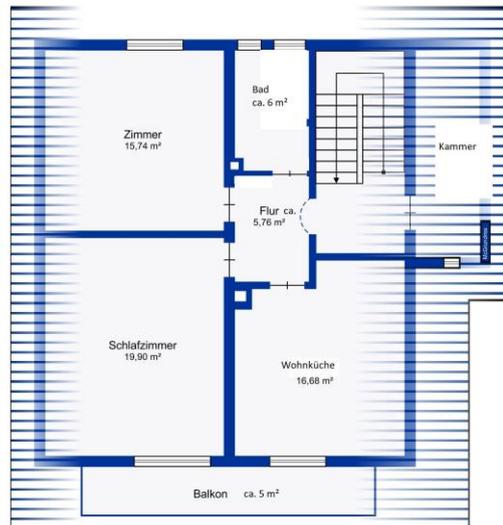
Bad



Flur

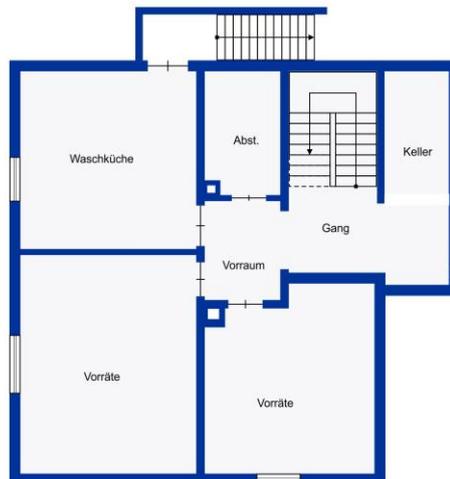


Vorflur zur Wohnung



Obergeschoss

Obergeschoss_Zacherlweg_5_82054_Argetjpp



Kellergeschoss

Kellergeschoss_Zacherlweg_5_82054_Argetjpp