

HEIKE PREUSS **iHP-Immobilien**

DER SCHLÜSSEL ZUR IMMOBILIE

Immobilien-Exposé

**Für Gartenliebhaber – älteres 2
Familienhaus in absolut ruhiger Lage**

Objekt-Nr.:

3428

Zum Kauf

in Sauerlach



Details

Vermietet

Haustiere erlaubt

Gäste-WC

Gartennutzung

Kaufpreis

840.000 €

Wohnfläche

ca. 170 m²

Zimmer

6

Nutzfläche

ca. 100 m²

Grundstücksfläche

ca. 648 m²

Provisionspflichtig

Ja

Modernisierungen

2015

Vermietet

Ja

Haustiere erlaubt

Ja

Baujahr

1971

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Etagen

2

Schlafzimmer

2

Terrassen

1

Gäste-WC

Ja

Gartennutzung

Ja

Käuferprovision

2,975 %

Stellplätze

Garage

Anzahl

1

Beschreibung

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, 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 Wohnung im Erdgeschoss wird zum 01. Juni 2026 frei. Die jährlichen Mieteinnahmen betragen 27.000 Euro, wobei die Betriebskosten bereits in den Pauschalmieten enthalten sind.

Ausstattung

1 große Garage
SAT-Anlage
großer Wintergarten nach einer Seite offen
2 große beheizte Hobbyräume im Kellergeschoss
neues Bad im Erdgeschoss
großer Garten

Sonstiges

Baujahr: 1971
Energiekennwert: 122 kWh/(m²*a)
Befeuerung/Energieträger: Öl
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Heizungsart: Zentralheizung
Energieeffizienzklasse: D

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. Vorkenntnis 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 Kenntnisnahme 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.

Lage & Umgebung

82054 Sauerlach

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.

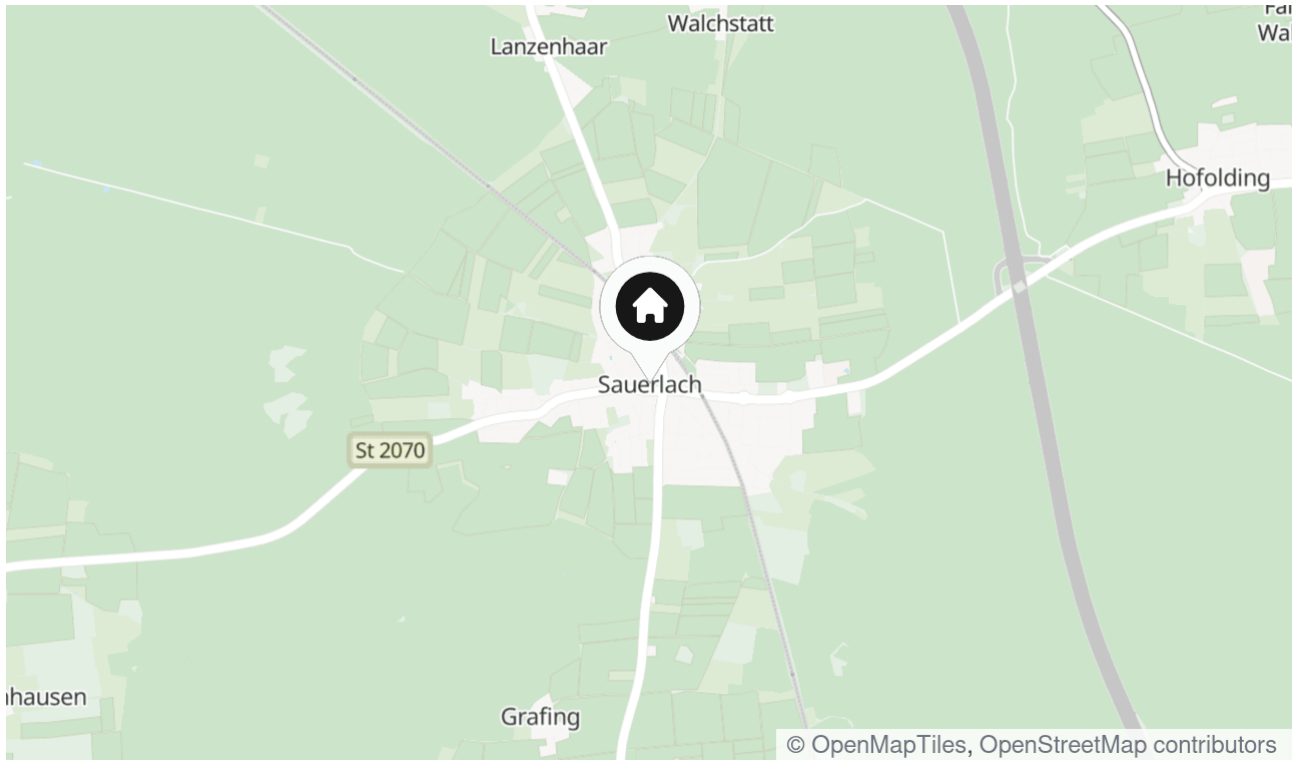
Anbindung an München

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.



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

22.01.2027

Ausstellungsdatum

2017-01-22

Endenergieverbrauch

122 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

D

Baujahr

1971,2015

Wesentlicher Energieträger

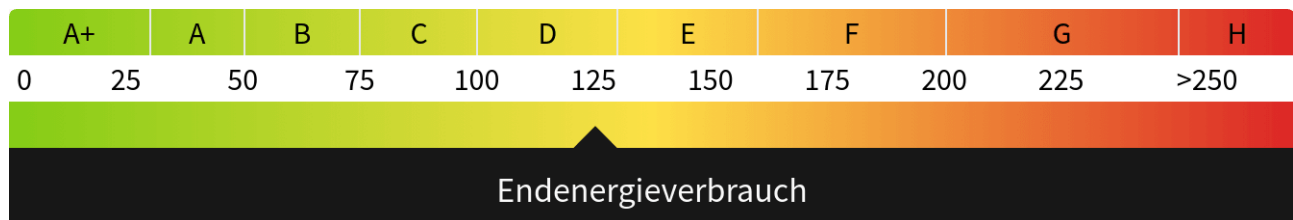
Öl

Befeuerungsart

Öl

Heizungsart

Zentralheizung





Hausansicht



Hausansicht



Wohnzimmer im EG



Wohnküche im EG

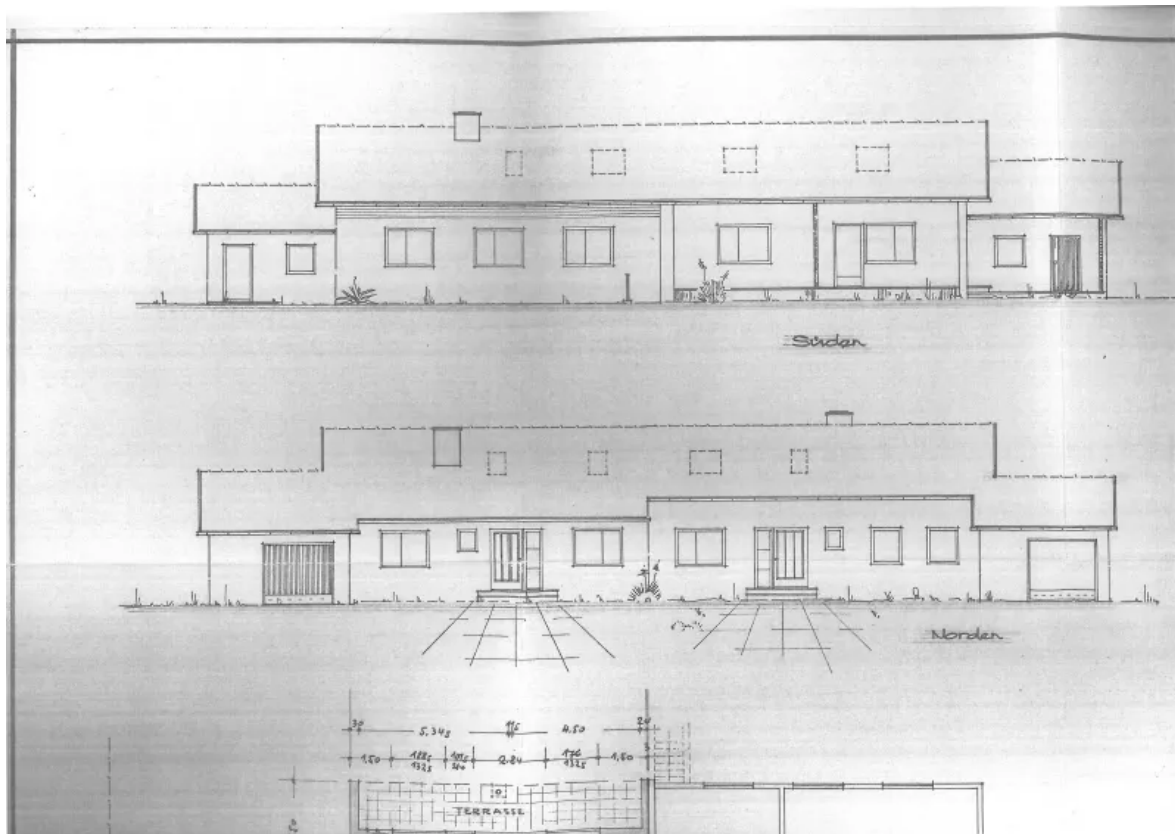


Schlafzimmer im EG



Auszug aus dem Katasterkartenwerk
Gemarkung: Aipe, Flurstück: 1172/7
Vermessungsamt München
Geschäftszeichen: 90
Maßstab: 1:1000
Ereilt am: 24.3.2015
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Eigentümer kann vom tatsächlichen Bestand abweichen.
Zur Maßnahme auf Anfrage möglich.

Katasterauszug



Hausansichten Süden und Norden

Kontakt

IHP- Immobilien Heike Preuß

Schelcherweg 18a

82054 Sauerlach

Telefon: +49 8104 1436

E-Mail: ihp-preuss@t-online.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Heike Preuß

Impressum

www.ihp-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.ihp-immobilien.de

