

Exposé

Doppelhaushälfte in Mühldorf

Großzügige Neubau-Doppelhaushälfte in Mühldorf- Mößling mit viel Stellplatz



Objekt-Nr. OM-198482

Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:
Josef Gschlecht

84453 Mühldorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	400,00 m ²	Übernahmedatum	18.09.2024
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	160,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Garagen	2
Nebenkosten	50 €	Carports	1
Heizkosten	130 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	180 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	5.310 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen nach ausreichend Platz für ihre Familie?

Möchten ländlich und dennoch zentral in Stadtnähe wohnen ?

Hier sind Sie dann goldrichtig!

Es kommt eine moderne Doppelhaushälfte (Linke Seite= (KG+EG+OG+DG) in Mühldorf-Mößling in einer ländlicheren, aber doch zentralen Wohnlage zur Vermietung.

Bei dieser Immobilie handelt es sich um einen Neubau als Zweitbezug.

Bilder von den Außenanlagen werden noch aktualisiert.

Natürlich ist das Haus nun auch außen fertiggestellt.

Die Innenbilder sind aktuell. Inklusive kleiner Balkon am DG mit toller Aussicht.

Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet. Es wird nach neuesten energetischen Standards in KfW 55 Bauweise gebaut. Die Wohnfläche beträgt ca. 160 m² inkl. der hälftig berechneten Terrasse. Es sind 8 Zimmer.

Als Eigenleistung muss nur noch eingerichtet und eingezogen werden. Beheizt wird das Haus mit einer Luft-Wärmepumpe, welche die Wärme mittels Fußbodenheizung abgibt. Der Baustil ist zeitlos rustikal-ländlich und hochwertig gehalten. Hier wurden keine Kosten und Mühen gescheut um ein wirkliches Wohlfühlhaus zu erstellen.

Im Gegenzug sind hierfür langfristige, angenehme Bewohner gewünscht.

Vermietung ab frühestens möglich ab 1.09.2024 inkl. 2 Außen-Stellplätze und 1 Garage (mit Dachboden), sowie 1 Carport.

Das Haus verfügt über Glasfaser Internet, eine eigene Heizung mittels Wärmepumpe und komplett eigene Versorgungsanschlüsse.

Grundstücksfläche ca. 400 m²

Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaik in Volleinspeisung(Netz) des Vermieters.

Es sind durchgehende Doppelgaragen mit Satteldach, Stauraum, ohne Trennwand und elektr. Toren. inkl Fernbedienung.

Die linke Doppel-Garage ist auf diesem PDF-Plan noch nicht verzeichnet.

Durch diese wird der Garten nach links geschlossen und ist somit sicht-/schallgeschützt.

Auszug der aktuellen Mieter ist bis zum 1.09.2024.

Zufahrt für Garten vorhanden. Ein kleiner Garten vorne und größerer Garten seitlich, sowie sichtgeschützt hinter dem Haus mit Terrasse und durch Garage begehbar.

Leitungen in Garage für E-Auto Ladestation.

Preis inkl. der 2 Garagen, 1 Carport und 2 Stellplätzen

Ausstattung

Die Doppelhaushälfte besitzt KG+EG+OG+DG

Alle Fenster sind aus Kunststoff, 3-fach verglast und mit elektr. Rollläden ausgestattet.

Im Eingangs-/Flur-Bereich befindet sich neben dem Gäste-WC ein Platz für die Garderobe und Schuhe.

Das Haus lädt ein, in der großzügigen, offenen Wohnküche, über welche auf die Terrasse, oder zum Garten übergegangen werden kann, zu rasten.

Im ersten Stock ist der Schlafbereich. Hier befindet sich:

1x Elternschlafzimmer,

2x Kinderzimmer

Sowie ein Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Dusche und Wanne.

Im Kellergeschoss ist der Heizungsraum (Wärmepumpe m Photovoltaik), mit:

Waschmaschinenanschlüssen, separatem Frischwasser und Platz für Wäschetrockner, etc.

ein Kellerabstellraum und ein Hobbyraum mit SAT-& Netzwerkanschluss

Eine Naturstein-Terrasse und ein großzügiger Garten ist natürlich inklusive.

Ein Keller mit Abstell- & Hobbyraum ist vorhanden.

Im Dachgeschoss-Studio kann mit einer herrlichen Aussicht unter dem Sichtdachstuhl Gemeinsam entspannt werden. Dieses hat einen kleinen Balkon mit Austrittsmöglichkeit.

Das Dachgeschoss könnte vom Mieter mit einem separaten Bad ausgestattet werden.

Die Böden sind mit hochwertigen Fliesen und Vinylboden ausgelegt.

Die Häuser sind in Schallschutzbauweise (Fenster/Türen+Ziegel) errichtet.

Für ein gutes Klima sorgt die aktive Belüftung mit Wärmerückgewinnung.

Der Flur wird über ein Dachfenster mit natürlichem Licht versorgt.

Der Keller über Lichtschächte.

Das komplette Haus besitzt elektrische Rollos in allen Räumen, außer dem Gäste-WC.

Seitlich ist ein zuzüglicher Stellplatz für Besuch.

Auf den Garagen ist ein Dachboden. Zugang über Carport

Optional sind 2 Garagen mit elektr. Toren und Stellplatz davor zu haben. Preis je Garage 50€/Monat

In den Garagen wäre der elektr. Anschluss für eine entsprechende E-Auto-Ladestation vorhanden.

Die Garagen besitzen elektr. Tore mit Fernbedienung.

Vor beiden Garagen sind je 1 Stellplatz

Im Preis enthalten ist:

1 Carport, plus 1 weiteren Stellplatz im freien

Die Miete beträgt somit eigentlich 1750.

Im ganzen Haus und fast allen Räumen sind Multi-dosen für SAT-TV & Internet, elektr. Rollos, sowie eine aktive Belüftung mit Wärmerückgewinnung verbaut.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Habe ich ihr Interesse geweckt?

Dann melden Sie sich gerne persönlich mit folgenden Bewerbungsunterlagen für diese Doppelhaushälften:

- Schufa-Auskunft
- Kontaktaten des vorletzten Vermieters
- Einkommensnachweis
- Selbstauskunft
- auf ein angenehmes, ruhiges Verhalten wird wert gelegt.

Bei einer Anfrage wünsche ich mir vor einer Besichtigung eine Beschreibung mit kurzem Text ihrerseits mit:

Arbeit, Einkommenssituation und kurzer Vorstellung der einziehenden Personen, inkl. Lebenssituation, (auch Haustiere mit Art und Anzahl) per Mail.

Ich werde Sie dann zeitnah kontaktieren um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Die Immobilie ist aktuell noch vermietet. Um ihnen die nötige Flexibilität zu geben erfolgt die Anzeige jedoch 3 Monate (Kündigungsfrist) im Voraus.

Gerne melde ich mich anschließend und wir machen eine Besichtigung der Räumlichkeiten.

Hierfür nehme ich mir natürlich gerne ausführlich Zeit.

Mehrere große Hunde sind unerwünscht. Kleintiere sind natürlich kein Problem.

Vermietung erfolgt ausschließlich an erwerbstätige Personen, oder Rentner.

Arbeitslosengeld-Empfänger, oder ähnliches sind leider aufgrund schlechter Erfahrung unerwünscht.

Gesucht wird ein möglichst langfristiges Mietverhältnis.

Alle Nebenkosten sind direkt mit den Versorgern selbst vertraglich zu vereinbaren. Sonstiges wird vom üblicherweise Vermieter 1:1 umgelegt.

Lage

Alle nötigen Orte sind kurzfristig erreichbar, durch die zentrale Lage in Mühldorf.

Mößling ist ein Ortsteil von Mühldorf, der etwas ländlicher, am Ortsrand gelegen ist.

In der Region Südostoberbayern, ca 74 KM östlich von München.

Die Lage ist zentral in Mößling. Gut angeschlossen, aber ländlicher als Mühldorf. Den Mühldorfer Stadtplatz erreicht man mit einmal abbiegen in ca 2KM.

Im näheren Umkreis der Immobilie liegen Bäcker, Werkstatt, Metzger, eine Bushaltestelle, Autobahnauffahrt und ein Netto Supermarkt mit Imbiss.

Mühldorf liegt an der Bahnstrecke München-Mühldorf und wird von Regionalzügen der Südostbayernbahn regelmäßig bedient.

In wenigen Minuten ist man Fuß-/Radläufig bei sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, sowie bei verschiedenen Buslinien und am Bahnhof.

Mit dem Auto über die A94 benötigt man ca. in 0,5 Stunden bis München-Zentrum, mit dem Zug dauert es je nach Zug ein bisschen länger.

Die Autobahn-Auffahrt ist 1,5KM entfernt.

Der Bahnhof ist ca 1,5KM entfernt und mit dem Rad erreichbar.

Die viele Freizeitmöglichkeiten Mühldorfs bieten einen willkommenen Ausgleich.

Die Altstadt lädt gerne zum Flanieren ein und der Inn zu ausgedehnten Spaziergängen und/oder Radtouren.

Wählt man die andere Richtung aus Mößling, so kommt man aufs Land, fährt über Kiesstraßen durch Felder und Wiesen.

In Mößling gibt es eine Grund- und Teilmittelschule.

Ein Gymnasium, sowie eine Mittelschule sind in ca 2&4KM Entfernung.

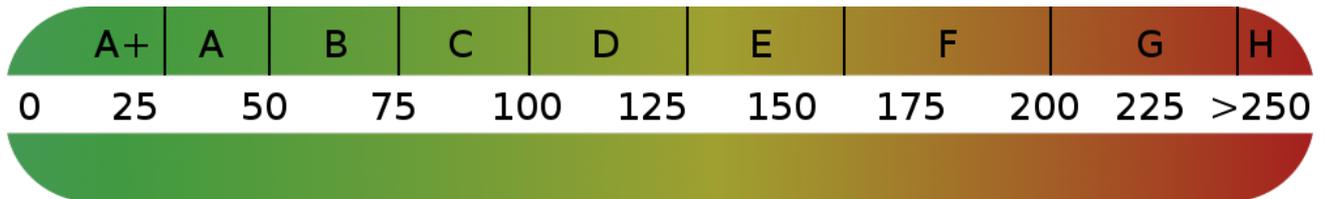
Die Realschule& FOS kann mit dem Zug kurzläufig erreicht werden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	13,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Haus vlinks

Exposé - Galerie



Haus links schräg



Haus links Giebelseite

Exposé - Galerie



1Stock Bad



EG Wohnküche

Exposé - Galerie



EG Wohnküche



EG Flur



EG Gäste WC

Exposé - Galerie



EG Garderobe



EG Wohnküche

Exposé - Galerie



1 Stock schlafen



1Stock Kind

Exposé - Galerie



1Stock Kind 2



DG Flur

Exposé - Galerie



1Stock Schlafen



1Stock Kind

Exposé - Galerie



DG Loft



DG Loft

Exposé - Galerie



DG Loft



Keller Hobbyraum

Exposé - Galerie



Keller Abstellraum



Treppenhaus EG



Bad oben von Re

Exposé - Galerie



Bad oben von Li



Treppenhaus 1OG

Exposé - Galerie



Haus gesamt von vorne



Giebel, Garten2 und Carport

Exposé - Galerie



Garagen, Carport und Vorplatz



Garten2 Giebel

Exposé - Galerie



Weg um Haus zu Garagen



Garten I hinten mit Terrasse

Exposé - Galerie



Garten1 mit Terassevl



Exposé - Galerie



Durchgang



Carport

Exposé - Galerie



Vorplatz mit Giebel

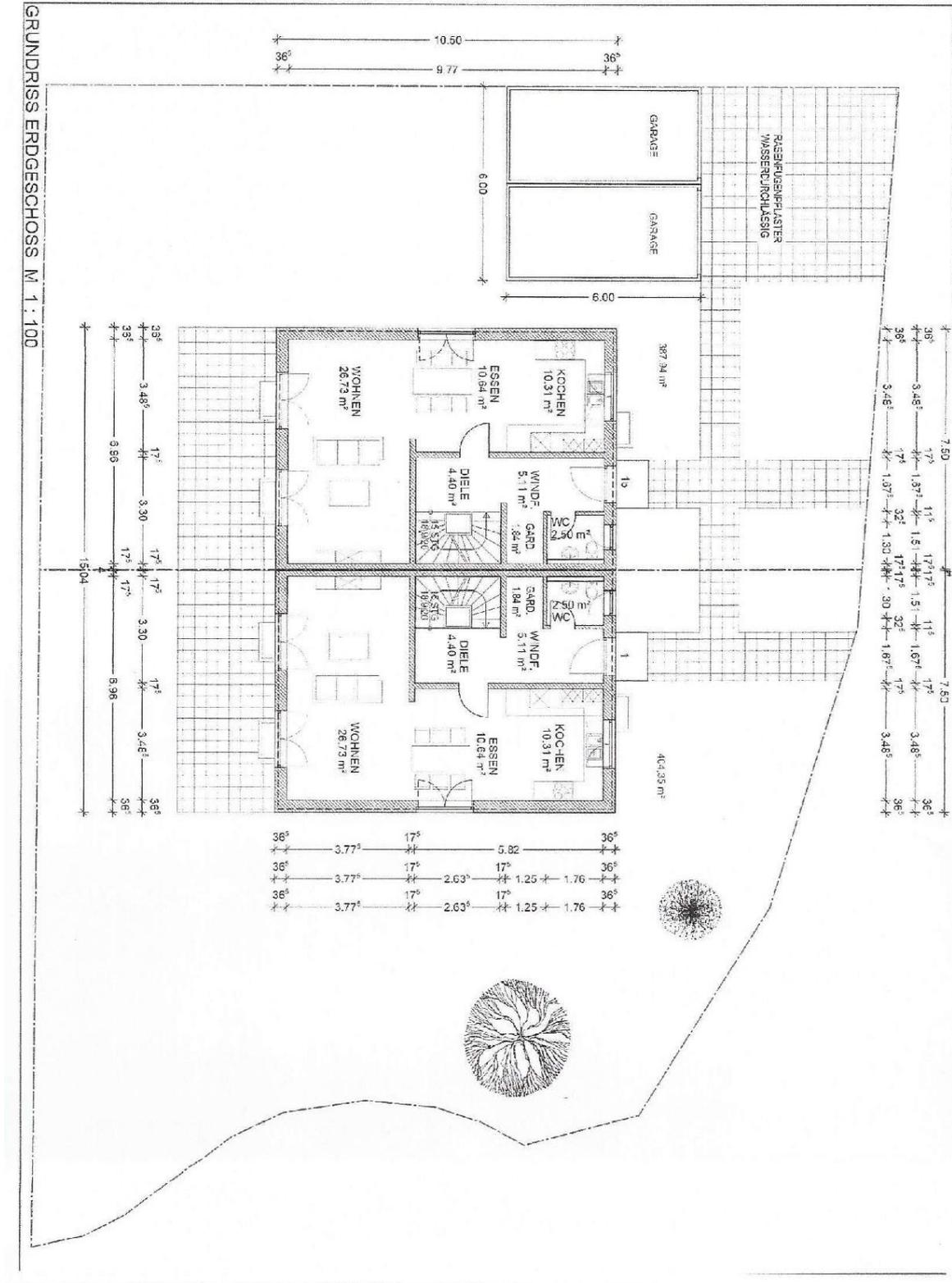


Garagenplatz

Exposé - Galerie

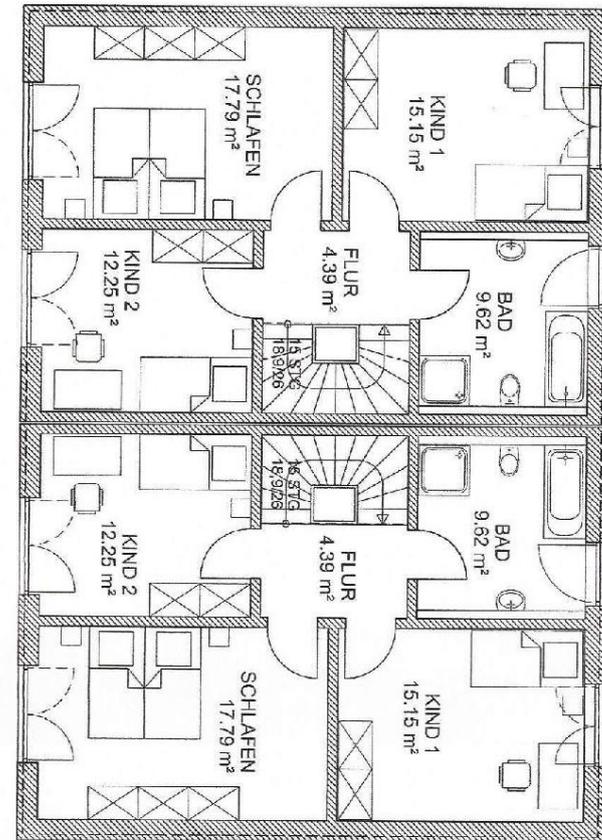
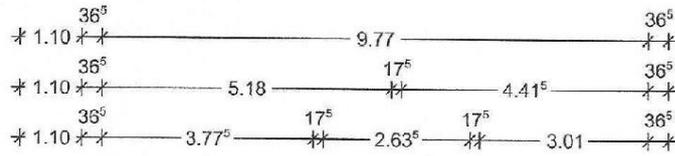


Exposé - Grundrisse



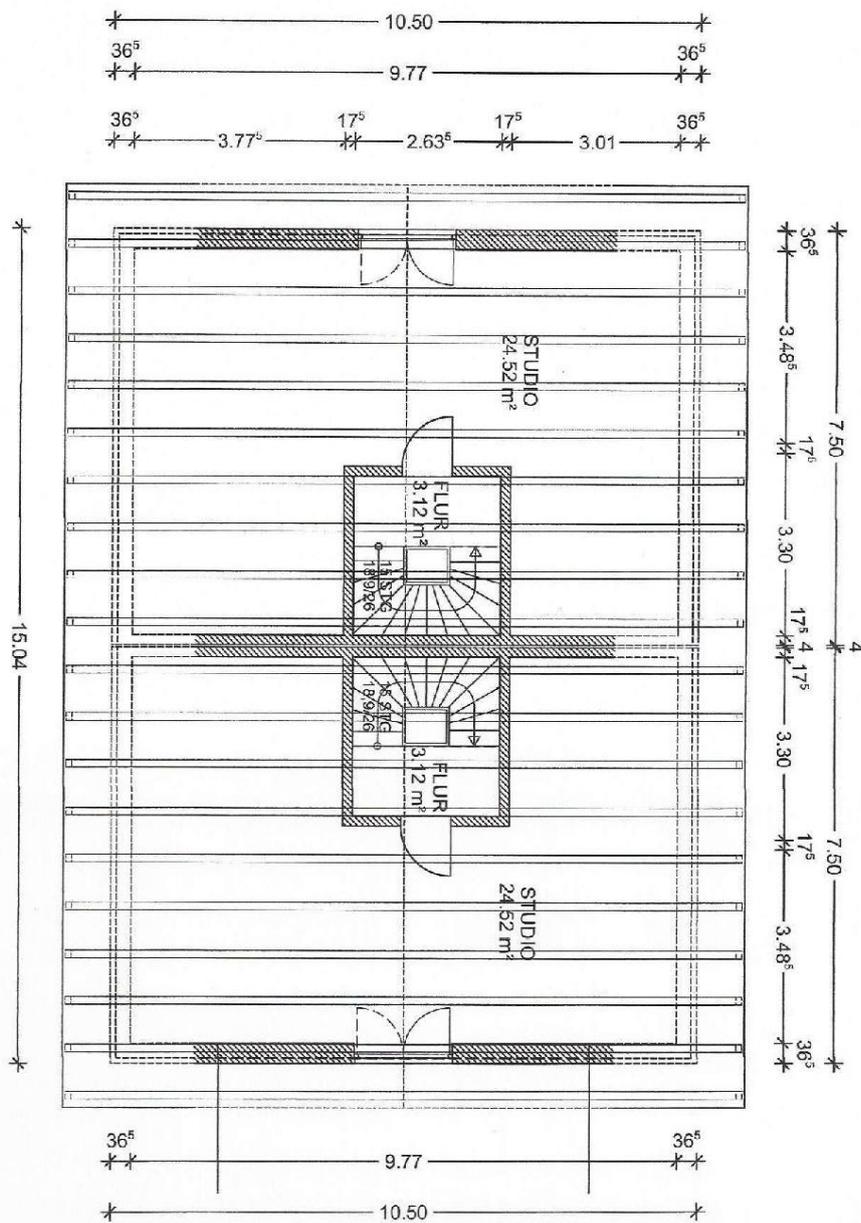
Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS M 1 : 100

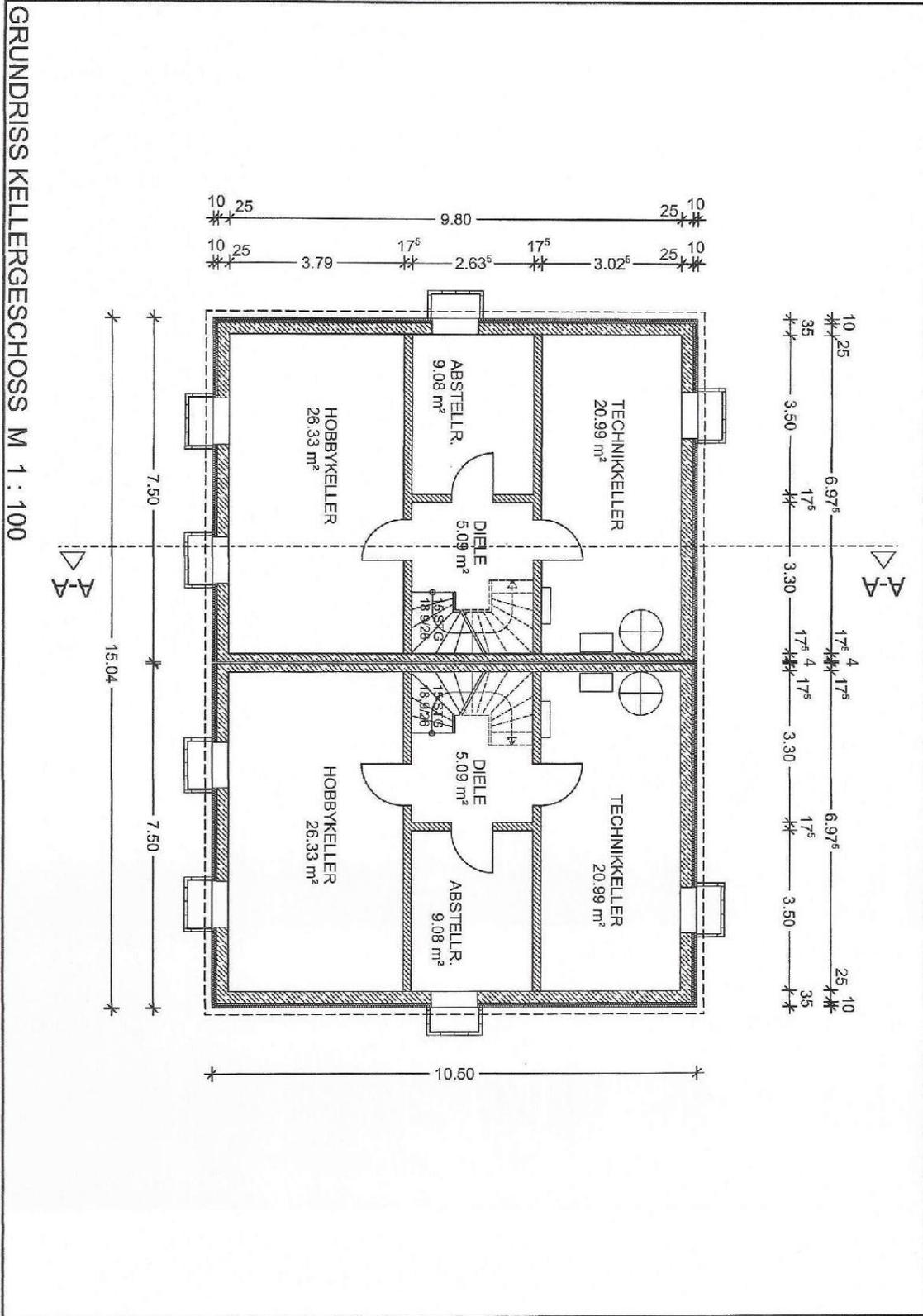


Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS DACHGESCHOSS M 1 : 100



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

SCHNITT A-A M 1:100

