

Exposé

Doppelhaushälfte in Haimhausen

Moderne, luxuriöse Doppelhaushälfte Nähe Bavarian International School



Objekt-Nr. **OM-307176**

Doppelhaushälfte

Vermietung: **3.000 € + NK**

Ansprechpartner:
Werner Diepold

85778 Haimhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	400,00 m ²	Übernahmedatum	01.02.2025
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	200,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	75,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	9.300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir vermieten eine luxuriöse, lichtdurchflutete und ruhig gelegene Doppelhaushälfte. Die Räume sind sehr großzügig geschnitten, wohl durchdacht und mit sehr viel Liebe zum Detail gestaltet. Dadurch bietet das Haus jede Menge Platz.

Im Erdgeschoss befinden sich der Wohn- und Essbereich, Küche und im Eingangsbereich ein Gäste-WC. Die Küche, an die sich ein praktischer Vorratsraum anschließt, wird mit einer neuen Einbauküche ausgestattet (noch in Planung). Der sehr helle, mit Wintergarten ausgestattete Wohn-/Essbereich verfügt über einen Kaminanschluss, sodass ohne großen Aufwand ein Holzofen angeschlossen werden kann. In den Garten bzw. auf die Südterrasse gelangt man durch eine riesige Glasschiebetüre.

Im 1. OG befinden sich neben 3 Schlafräumen ein großes Familienbad in dem sich herrlich entspannen lässt. Auch diese Räume bestechen durch ihre Großzügigkeit und die großen, teilweise bis zum Boden gehenden Fenstern, sowie einem Wintergarten und Süd-Balkon.

Ein Highlight des Hauses ist mit Sicherheit das etwa 50qm große Studio im Dachgeschoss mit seinem großen Atelierfenster, einer Schleppgaube mit bodentiefen Fenstern und der großen Raumhöhe. Dem Studio angeschlossen ist ein eigenes Badezimmer.

Auch der Keller mit Vorratsraum, Hauswirtschafts-/Heizungsraum, seinen 2 Hobbyräumen und Gäste-WC ist durch die Fußbodenheizung nahezu als Wohnraum nutzbar, z.B. als Partyraum oder als Sauna, denn die Anschlüsse für deren Einbau sind bereits vorhanden. Die als Wohnraum nutzbare Fläche liegt daher wesentlich höher als die offiziell angegebenen 200qm.

Zum Haus gehören 400 qm Grund. Der Preis für einen Kfz-Außenstellplatz ist nicht im Mietpreis inbegriffen und beläuft sich auf 30,- €/mtl., eine Garage könnte für 100,- €/mtl. auch gemietet werden. Es besteht die Möglichkeit für die Ladung eines E-Fahrzeugs. Zum Haus gehört ein Geräteschuppen (für Gartengeräte, Fahrräder, u.ä.). Die Heizkosten sind in den Nebenkosten nicht enthalten und müssen direkt mit dem Versorger abgerechnet werden.

Ausstattung

Böden:

Das gesamte EG und die Bäder sind mit hellem Granit ausgelegt. Die Treppenstufen sind ebenfalls aus Granit (Anthrazit: Impala Nero/Grau-Weiß: Cristal), wobei die seitliche Stufenbeleuchtung, sowie diverse andere indirekte Beleuchtungen dem Ganzen eine sehr edle Note verleihen. Die Schlafräume sind mit Laminat ausgelegt. Der gesamte Boden im Keller ist stilvoll und hochwertig gefliest (Villeroy&Boch). Der auf den Bildern tw. abgebildete Teppich wurde vom Mieter gelegt und wird entfernt.

Heizung:

Beheizt wird das Haus mit einem hochwertigen Gasbrennwertkessel. Sämtliche Räume haben Fußbodenheizung, sogar alle im Keller, außer Vorratsraum und Hauswirtschafts-/Heizungsraum. Zusätzlich gibt es im Wohn/Essbereich einen Anschluss an den Festbrennstoffkamin. Die Bäder verfügen über einen an die Heizung angeschlossenen Handtuchtrockner.

Fenster und Wintergarten:

Kunststofffenster, keine Dachflächenfenster, sondern 2 Dachgauben Richtung Norden und 1 große Zwerggiebel Richtung Süden, sowie ein superschönes Atelierfenster auf der Giebelseite durch das man einen schönen Sonnenuntergang genießen kann.

Sonstiges

Es gibt 2 exklusive Bäder jeweils mit Eckbadewanne, Dusche, WC, Handtuchtrockner und Waschtisch.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Das Haus muss man sehen, denn man kann in der Kürze gar nicht alles beschreiben!

Gefällt Ihnen unser Haus? Dann würden wir uns über eine E-Mail mit ein paar Informationen über Sie (Beruf, Anzahl der einziehenden Personen, Einkommen usw.), sowie Kontaktdaten freuen. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass Anfragen ohne diese obligatorischen Angaben von uns nicht beantwortet werden können.

Sonst noch wichtig:

Keine Hunde und Katzenhaltung möglich. Sonstige Haustiere nach Vereinbarung.

An einem Verkauf des Objektes sind wir nicht interessiert.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

Lage

Das Haus liegt, von der Straße zurückgesetzt, im OT Ottershausen. Es ist umgeben von gepflegten, eingewachsenen Gärten und verfügt somit, abgesehen natürlich vom eigenen Garten, auch über einen wunderschönen Ausblick ins Grüne. Haimhausen liegt in der Mitte zwischen Dachau, München und Freising. Es hat eine sehr gute Verkehrsanbindung durch die Autobahn ca. 4 km. Die S-Bahn-Anbindung ist durch die Station Lohhof (S1) gegeben (ca. 4 km). Der Flughafen ist mit dem Auto in ca. 15 min zu erreichen. Haimhausen hat ein Schloss in dem sich die Bavarian International School befindet (Entfernung zum Haus ca. 800 m). Es sind mehrere Kindergärten am Ort, sowie Grund- und Mittelschule, Ärzte, Apotheke, diverse Restaurants, Eiscafe und diverse Einkaufsmöglichkeiten. Haimhausen verfügt über viel Grün, einen Badensee, große Sportanlage, Möglichkeiten zum Joggen oder Walken und viele andere Arten der Freizeitgestaltung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Eingangsbereich außen

Exposé - Galerie



Großzügiger Eingangsbereich



mit Gäste WC



Beispiel Küche in Planung

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Wohnzimmer

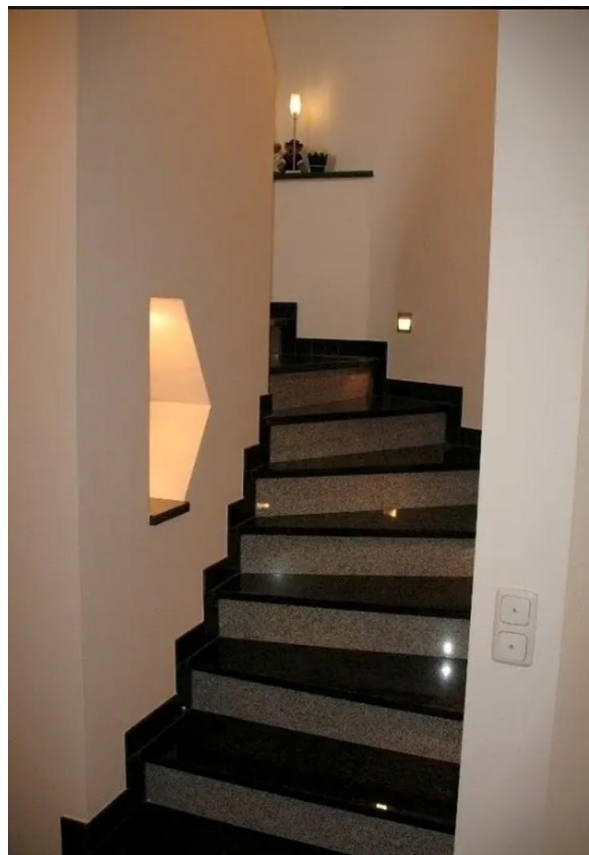


Garten West

Exposé - Galerie



Garten Süd



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Schlafzimmer1 mit Wintergarten



Schlafzimmer1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer2



Schlafzimmer2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer2



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Badezimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Badezimmer 1.OG



Flur 1.OG

Exposé - Galerie



Flur/Treppenhaus 1.OG



Dachstudio

Exposé - Galerie



Dachstudio



Dachstudio Atelierfenster

Exposé - Galerie



ca. 50 qm Studio mit sep. Bad



Bad DG Studio

Exposé - Galerie



Bad DG Studio



Bad DG Studio

Exposé - Galerie



Flur Keller



Hobbyraum1 Keller Fußbodenhzg.

Exposé - Galerie



Hobbyraum2 Keller Fußbodenhzg.

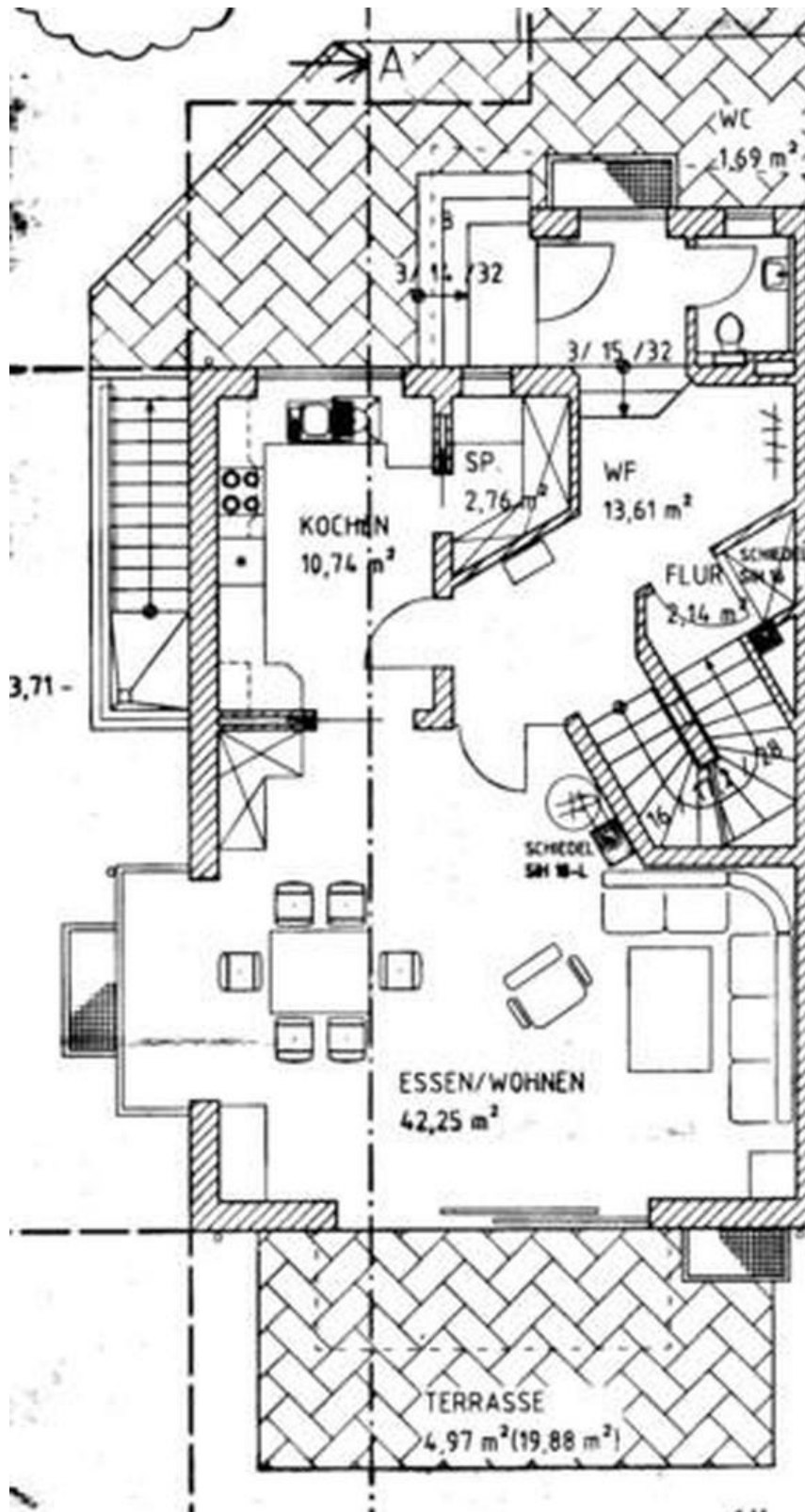


WC Keller



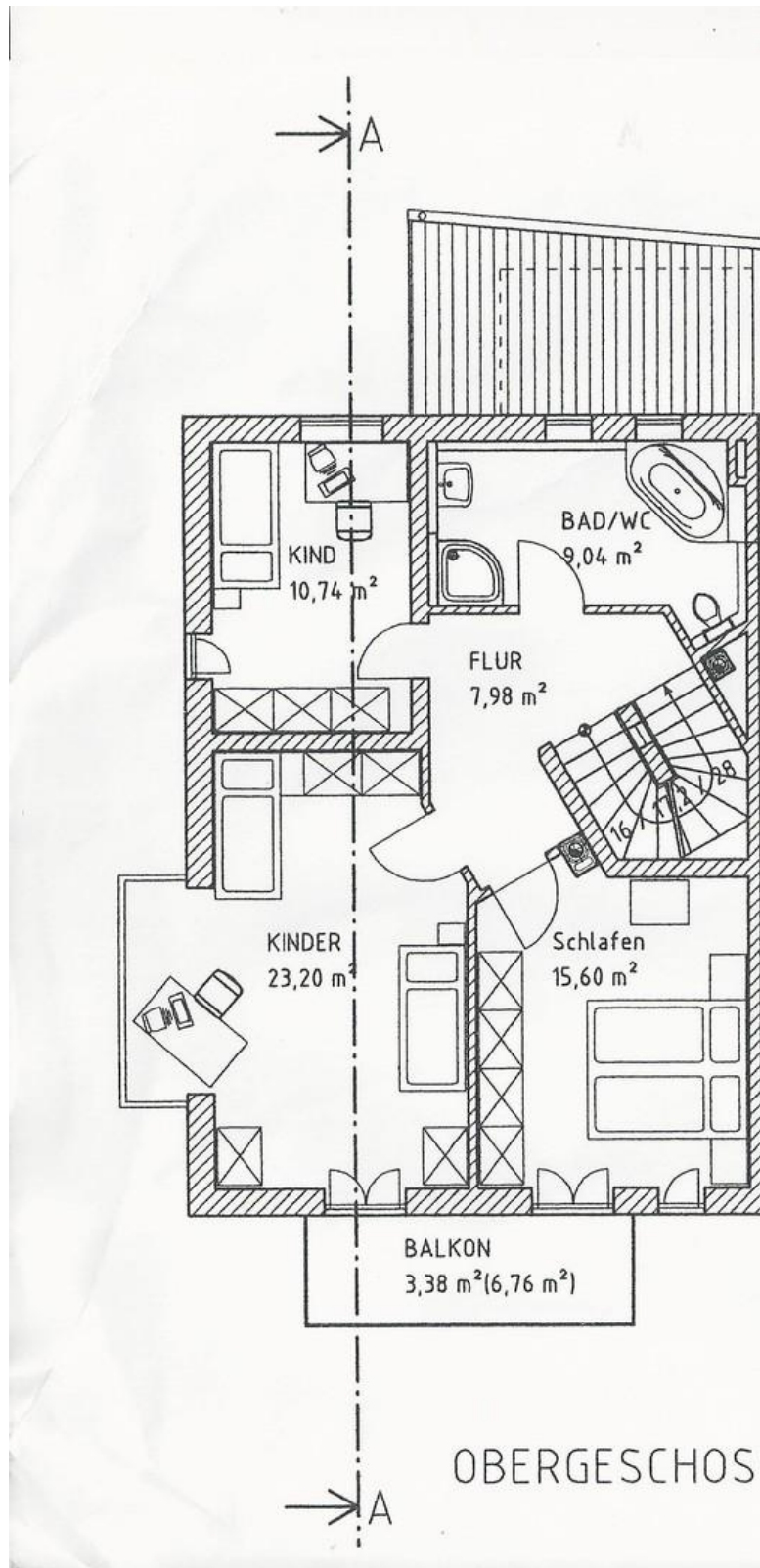
Technikraum Keller

Exposé - Grundrisse



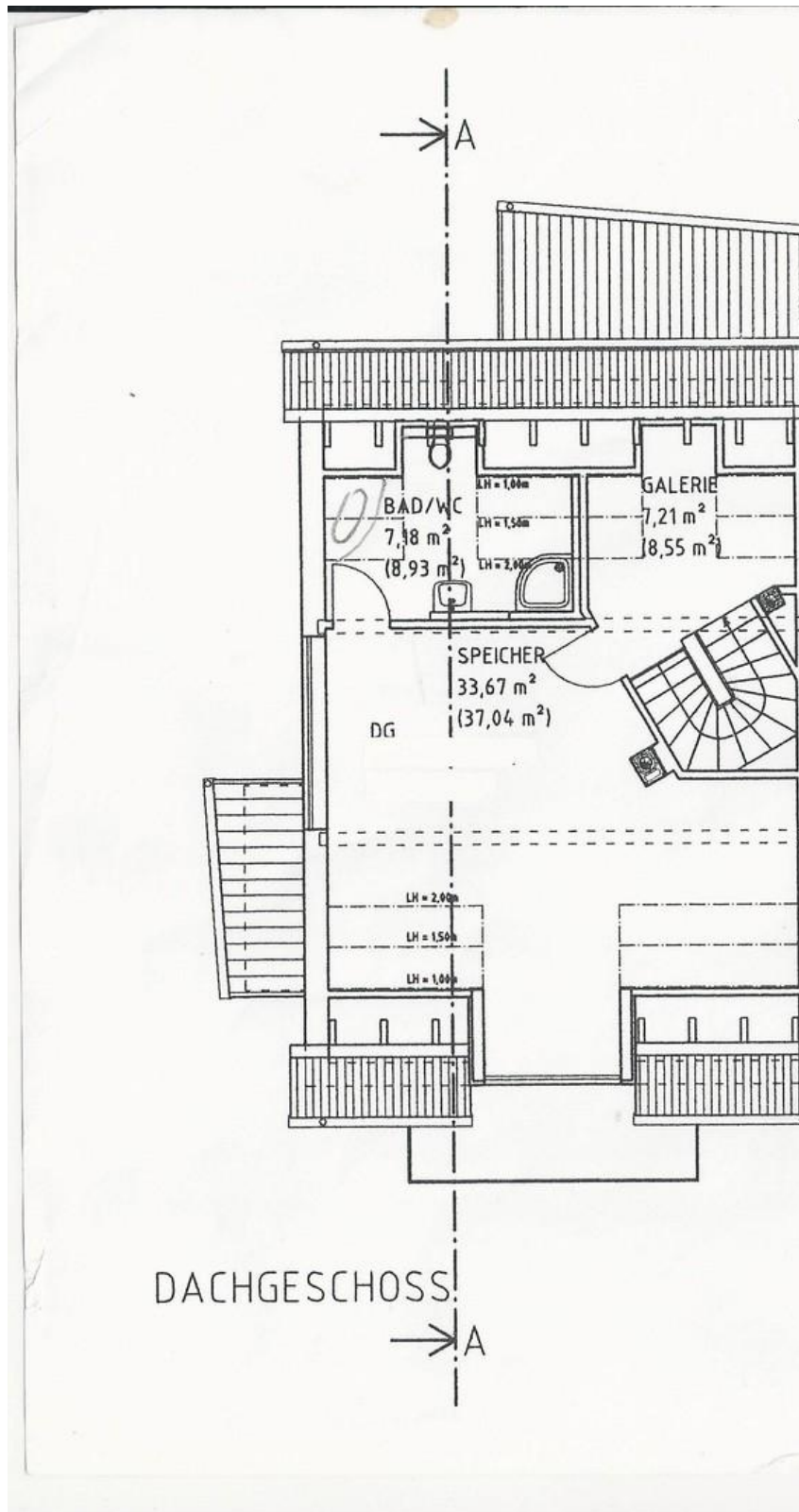
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



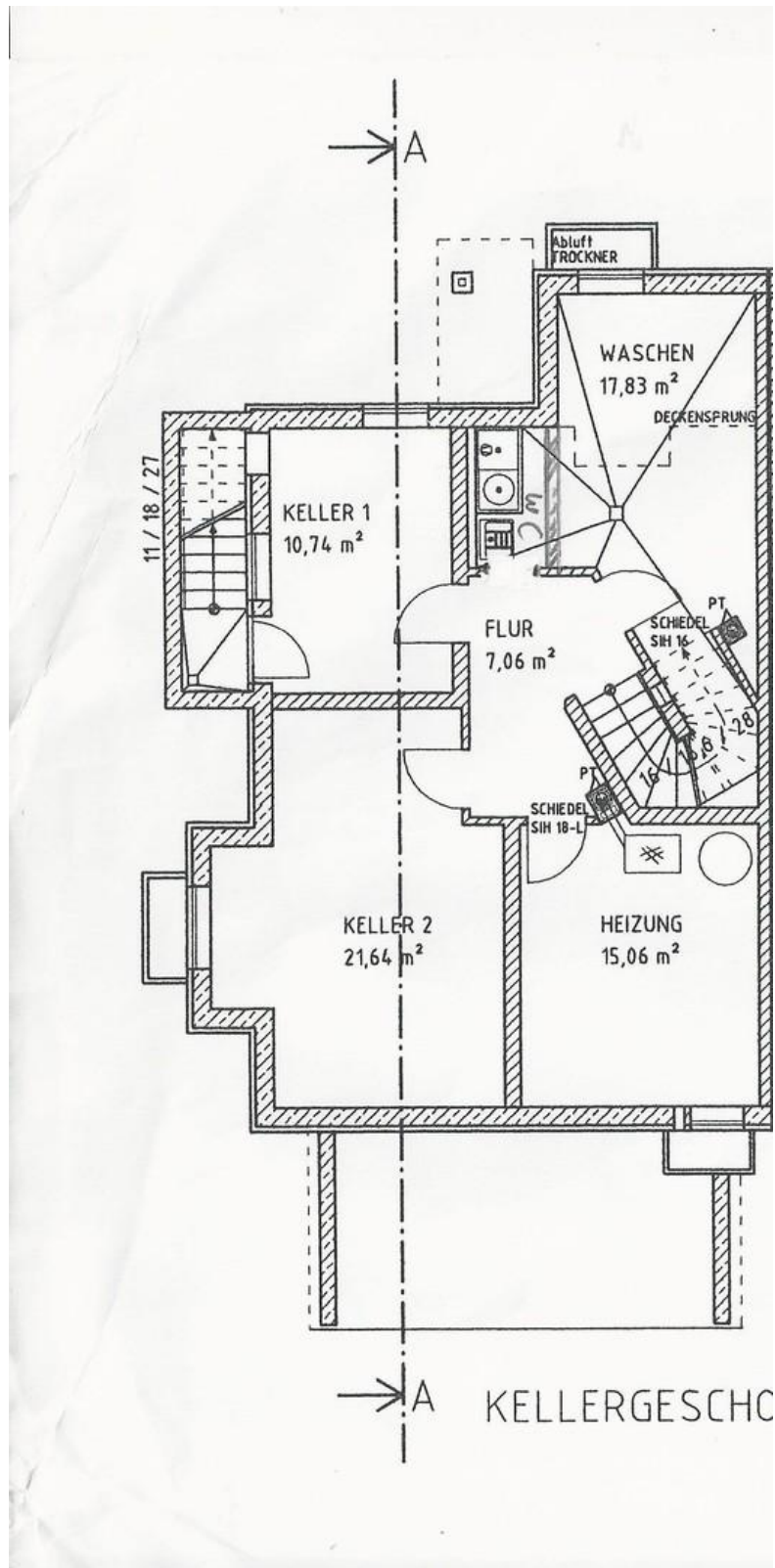
1. OG

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss Studio

Exposé - Grundrisse



Keller