

Exposé

Dachgeschosswohnung in Warngau

Neuwertige, lichtdurchflutete DG-Wohnung mit Loggia in Wall nahe Miesbach



Objekt-Nr. OM-311781

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Tobias Brühl

Miesbacher Str. 42
83627 Warngau
Bayern
Deutschland

Baujahr	2019	Miete Garage/Stellpl.	180 €
Etagen	2	Mietsicherheit	3.600 €
Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	64,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	24,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	130 €	Etage	2. OG
Heizkosten	150 €	Tiefgaragenplätze	2
Summe Nebenkosten	280 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die optimal geschnittene, lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines modernen 6-Parteienhauses in Holzständerbauweise, welches im Jahr 2019 in Spitzgenqualität von der ortsansässigen „Zimmerei Stoib“ gefertigt wurde.

Die Einheit bietet ca. 88 m² Wohn-/Nutzfläche und verfügt über einen offen gestalteten Wohn-/Ess-/Kochbereich mit bodentiefer Fensterfront, ein gemütliches Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche und Wanne, einer neuen/hochwertigen Einbauküche sowie eine abgetrennte Speise- bzw. Abstellkammer

Besonders hervorzuheben ist die knapp 13 m² große, sonnige Loggia im Nordosten, die riesigen Fensterflächen sowie der schöne, hölzerne Sichtdachstuhl.

Ein Kellerabteil mit 7,87 qm sowie ein Waschkeller sind ebenfalls vorhanden.

Ausstattung

- neue, hochwertige Einbauküche (Einbau erfolgt im September)
- Parkett Eiche in allen Wohnräumen, weiß geölt
- Bad gefliest, Ausstattung mit Marken: Hans Grohe, Diana
- Fußbodenheizung
- bodentiefe, 3-fach isolierte Holzfenster
- 4 zusätzliche Dachfenster
- Lift/Aufzug
- geräumige Loggia im Nordosten
- Luftwärmepumpe
- 2 Tiefgaragenstellplätze (nicht in der Kaltmiete enthalten)

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Immobilie ist derzeit leerstehend und kann nach Absprache bezogen werden.

Die monatliche Kaltmiete erhöht sich jährlich um 3% (Staffelmietvertrag).

Lage

Weniger als eine Autostunde von München entfernt finden Sie die Idylle des Ortes Wall, zentral im Landkreis Miesbach gelegen mit kurzen Wegen zum Tegernsee, nach Miesbach und Holzkirchen.

Die Region zählt zu den beliebtesten Wohn und Ferienregionen Deutschlands und bietet zu jeder Jahreszeit eine Fülle von Freizeitangeboten.

Die Besonderheit der Gegend liegt vor allem in der Nähe zu unzähligen, umliegenden Bergen, dem bekannten Tegernsee sowie den beliebten Skigebieten „Spitzingsee“ und „Sudelfeld“.

Eine Bäckerei (500 m) und Metzgerei (1,4 km) sowie Kindergarten & Grundschule sind direkt im Ort vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie weiterführende Schulen finden Sie in der nahegelegenen Kreisstadt Miesbach (circa 6 Autominuten).

Infrastruktur:
Lebensmittel-Discount, Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	26,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Eingangs-/Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohn-/Ess-/Kochbereich



Badezimmer mit Dusche & Wanne

Exposé - Galerie



Fensterfront / Ausblick



Loggia

Exposé - Galerie



Loggia



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

Exposé - Galerie

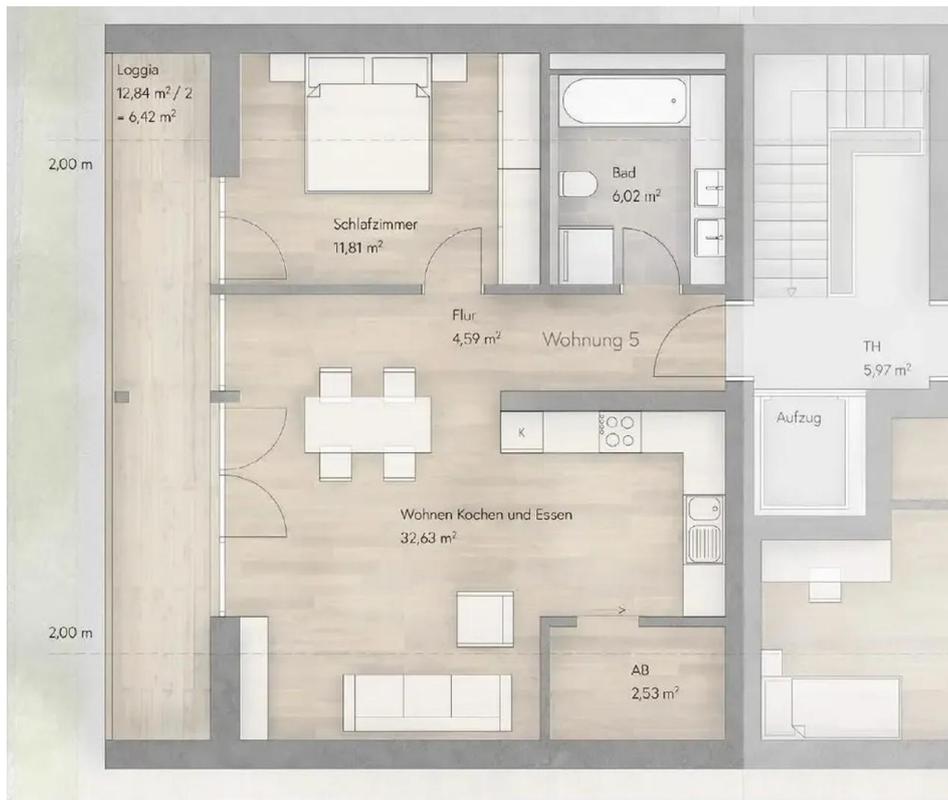


Hausansicht / Hauseingang



Treppenhaus/Aufzug

Exposé - Grundrisse



Grundriss