

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Maisach

### Erstbezug: Exklusive 5-Zimmer-Doppelhaushälfte in Maisach direkt am Feld



Objekt-Nr. OM-315360

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.700 € + NK**

82216 Maisach  
Bayern  
Deutschland

|                   |                       |                |                 |
|-------------------|-----------------------|----------------|-----------------|
| Baujahr           | 2024                  | Übernahme      | ab Datum        |
| Grundstücksfläche | 250,00 m <sup>2</sup> | Übernahmedatum | 01.01.2025      |
| Etagen            | 4                     | Zustand        | Erstbezug       |
| Zimmer            | 5,00                  | Schlafzimmer   | 4               |
| Wohnfläche        | 150,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer     | 1               |
| Nutzfläche        | 50,00 m <sup>2</sup>  | Garagen        | 1               |
| Energieträger     | Luft-/Wasserwärme     | Stellplätze    | 1               |
| Nebenkosten       | 150 €                 | Heizung        | Fußbodenheizung |
| Mietsicherheit    | 8.100 €               |                |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses neu gebaute Doppelhaus mit luxuriöser Ausstattung vom regionalen Hausbauer Regnauer sucht Erstmieter. Mit seiner QNG-Zertifizierung und dem KfW 40+ Standard setzt es Maßstäbe für energieeffizientes Wohnen und ein umweltbewusstes Leben. Das Haus erstreckt sich über vier Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, auf einer großzügigen Grundfläche von 65 m<sup>2</sup>.

Die hochwertigen Holz-Alu-Fenster und das Eichen-Landdielen-Parkett vereinen nicht nur Ästhetik und Qualität, sondern unterstreichen auch Ihre Verbundenheit zur Natur. Während die Sonnenstrahlen durch das Sitzfenster am Esstisch gemütliche Atmosphäre schaffen, können Sie sich bei Ihrem Flying-Eck-Fenster entspannen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine offene Wohnküche mit Speisekammer. Ein separates Gäste-WC & eine großzügige Garderobe rundet das Raumangebot ab.

Die anthrazitfarbene Designertreppe, mit ihren schwarzen Alustreben, ist ein echter Blickfang und führt Sie ins Obergeschoss. Dort finden Sie drei lichtdurchflutete Schlafzimmer, welche mit smarten Rollläden ausgestattet sind. Für Sicherheit in den Kinderzimmern sorgen abschließbare Fenster. Die zentrale Lüftungsanlage sorgt für optimale Luftverhältnisse auch für Allergiker. Das Designerbad mit barrierefreier Dusche und einem Wäscheabwurfschacht, welcher direkt zur Waschmaschine in den Keller führt, vollendet das Obergeschoss.

Das Dachgeschoss überzeugt durch sein großes Dachfenster, eine Abstellnische für extra Stauraum und sichtbare Holzbalken. Der Keller bietet Ihnen einen großzügigen, belüfteten Hobbyraum von 20 m<sup>2</sup>, der vielseitig genutzt werden kann. Außerdem gibt es einen Lagerraum für zusätzlichen Stauraum. Das Haus vereint Eleganz, Komfort, Sicherheit, Gesundheit, Nachhaltigkeit und Gemütlichkeit.

## Ausstattung

Ausstattungshighlights:

- Sitzfenster im Ess-Bereich
- Flying-Eck-Fenster im Wohn-Ess-Bereich
- Holz-Alu-Fenster
- Hochwertiges Eichendielen-Parkett
- 60x60 Fliesen im Bad/WC/Eingangsbereich
- Wäscheabwurfschacht
- Designertreppe

Technikhighlights:

- Luft-Wasser-Wärmepumpe von Viessmann
- Zentrale Lüftungsanlage von Zehnder
- Fußbodenheizung in den Wohnräumen
- Elektrische Rollläden (Schlafräume und Wohnbereich smart-steuerbar)
- Enthärtungsanlage
- PV-Anlage mit Speicher
- Hauseingangstür mit Self-Lock-System
- Wall-Box-Vorbereitung

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad

## Lage

Willkommen in bester Wohnlage von Maisach! In Maisach finden Sie die perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und ländlicher Idylle. Dieses attraktive Doppelhaus liegt an einem Wendehammer am Ende des Veilchenwegs; dies garantiert eine ruhige Wohnatmosphäre. Das Grundstück grenzt direkt an ein großes Feld, das einen herrlichen Blick auf die aufgehende Sonne am Morgen ermöglicht. Mit ein bisschen Glück können sie auch Rehe beobachten.

Die Anbindung an die A8 sowie die S-Bahn-Anbindung ermöglicht es Ihnen, München in nur etwa 30 Minuten zu erreichen. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie einen fußläufig erreichbaren Kindergarten (nur 3 Minuten entfernt), eine Grundschule und eine Realschule. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, Aldi, DM, Ihle sind ebenfalls in nur 7 Minuten zu Fuß erreichbar. Für Ihre Freizeitgestaltung stehen ein Kino und ein Schwimmbad im Ort zur Verfügung, was diese Lage besonders attraktiv für Familien macht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 11,20 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A           |



## Exposé - Galerie



Wohn-Ess-Bereich 1

# Exposé - Galerie



Wohn-Ess-Bereich 2



Blick aus der Küche



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Kinder



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



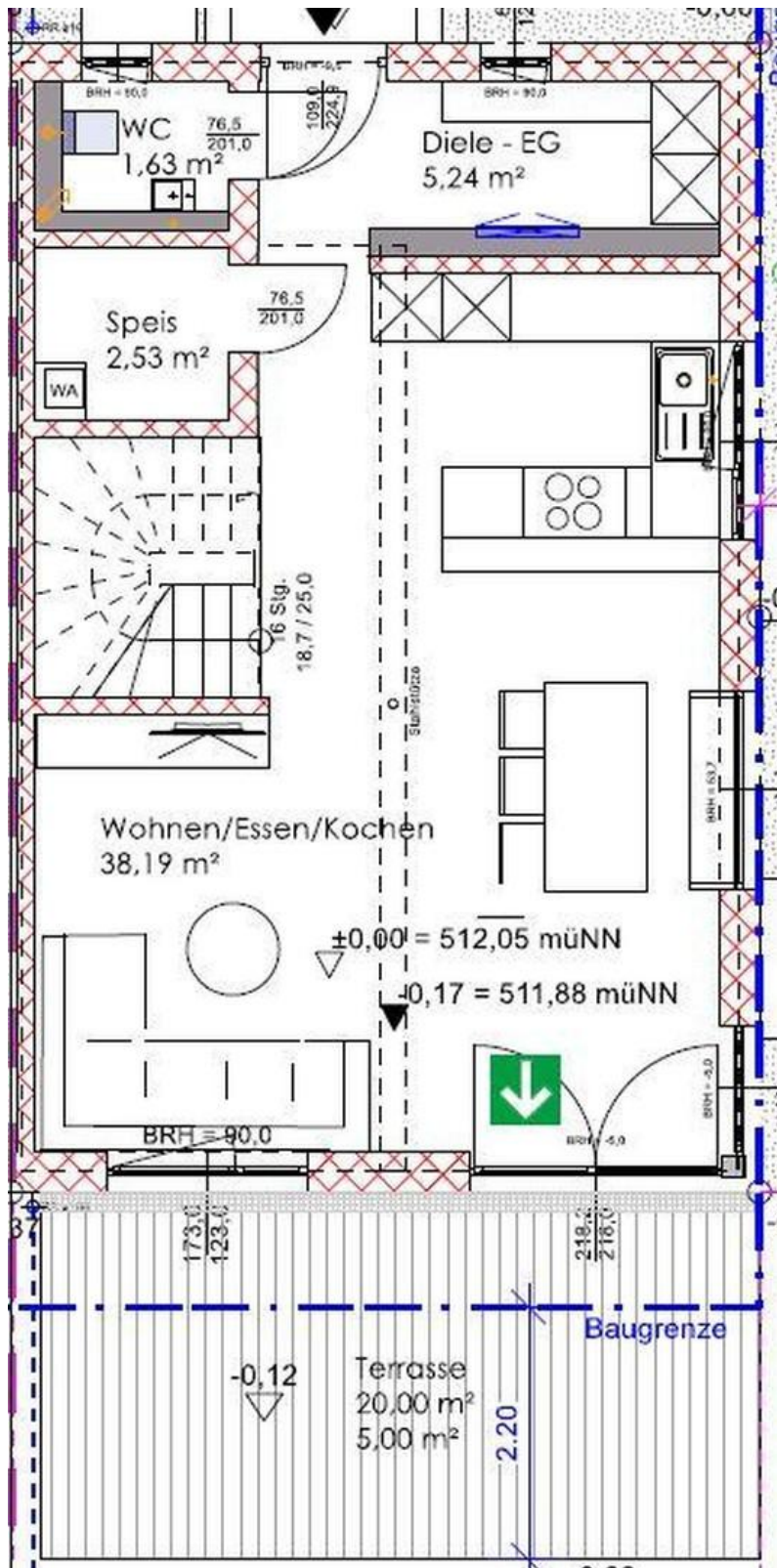
Blick auf das Feld



Hausansicht 2



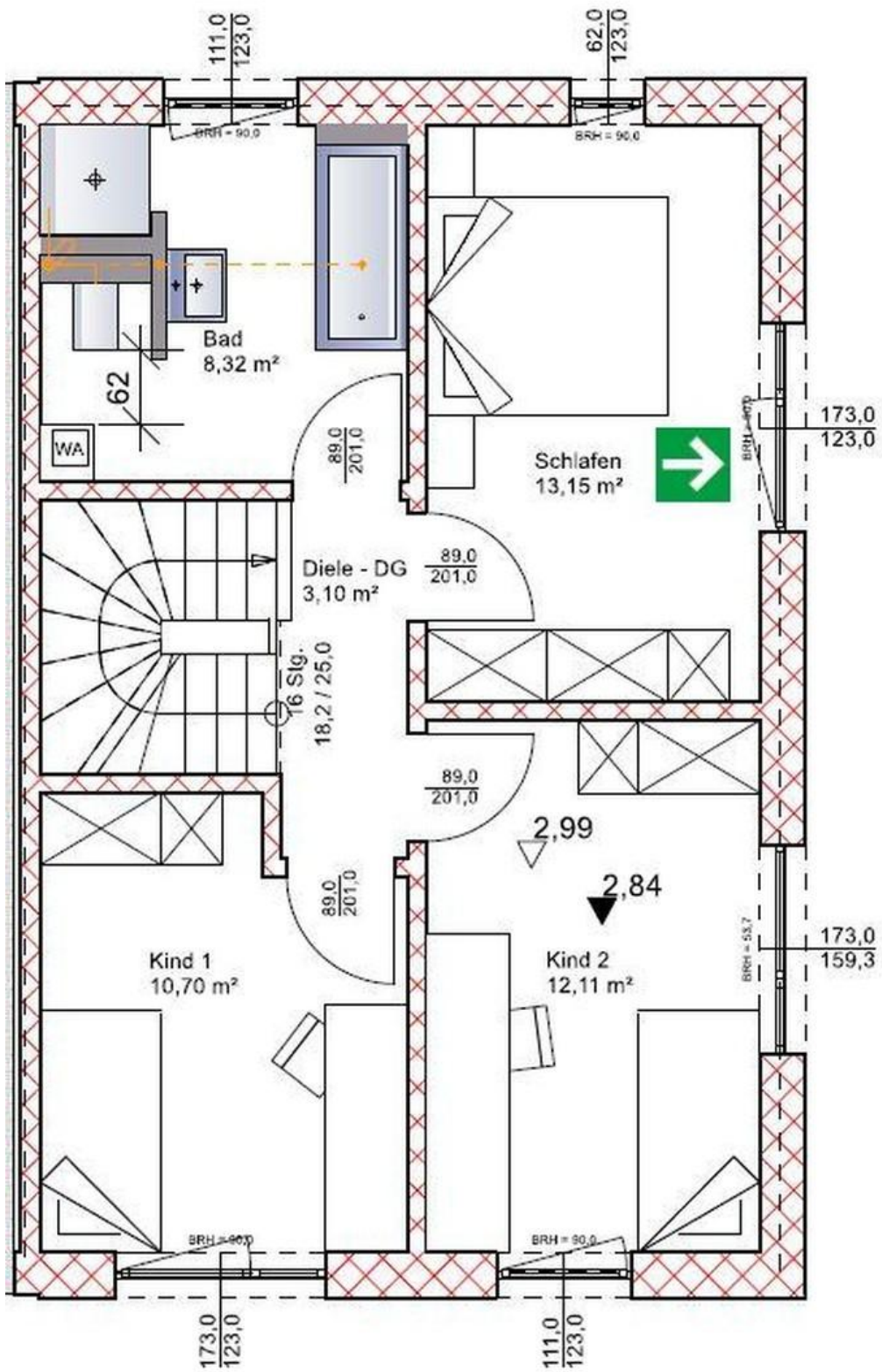
# Exposé - Grundrisse



EG

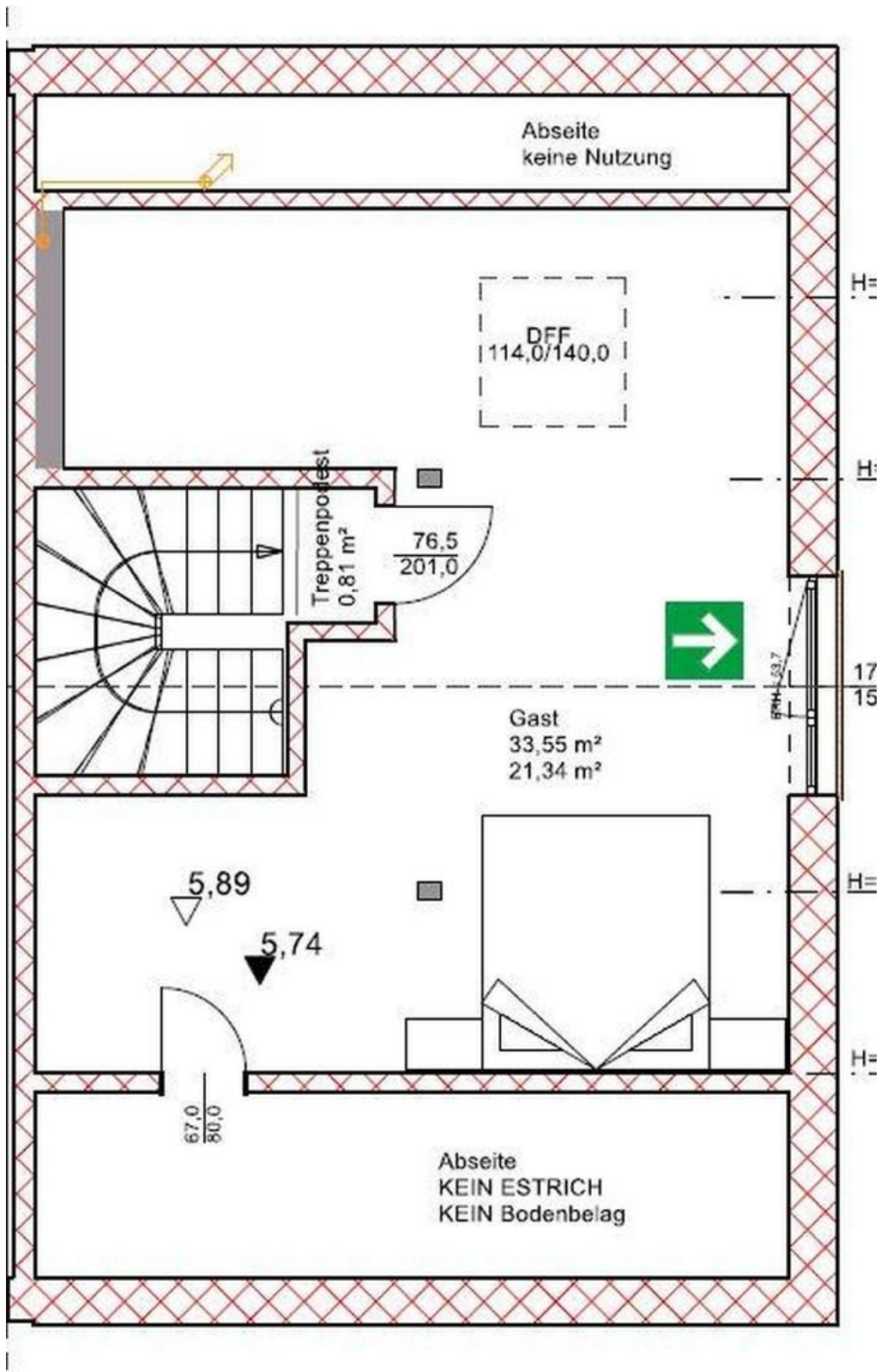


# Exposé - Grundrisse



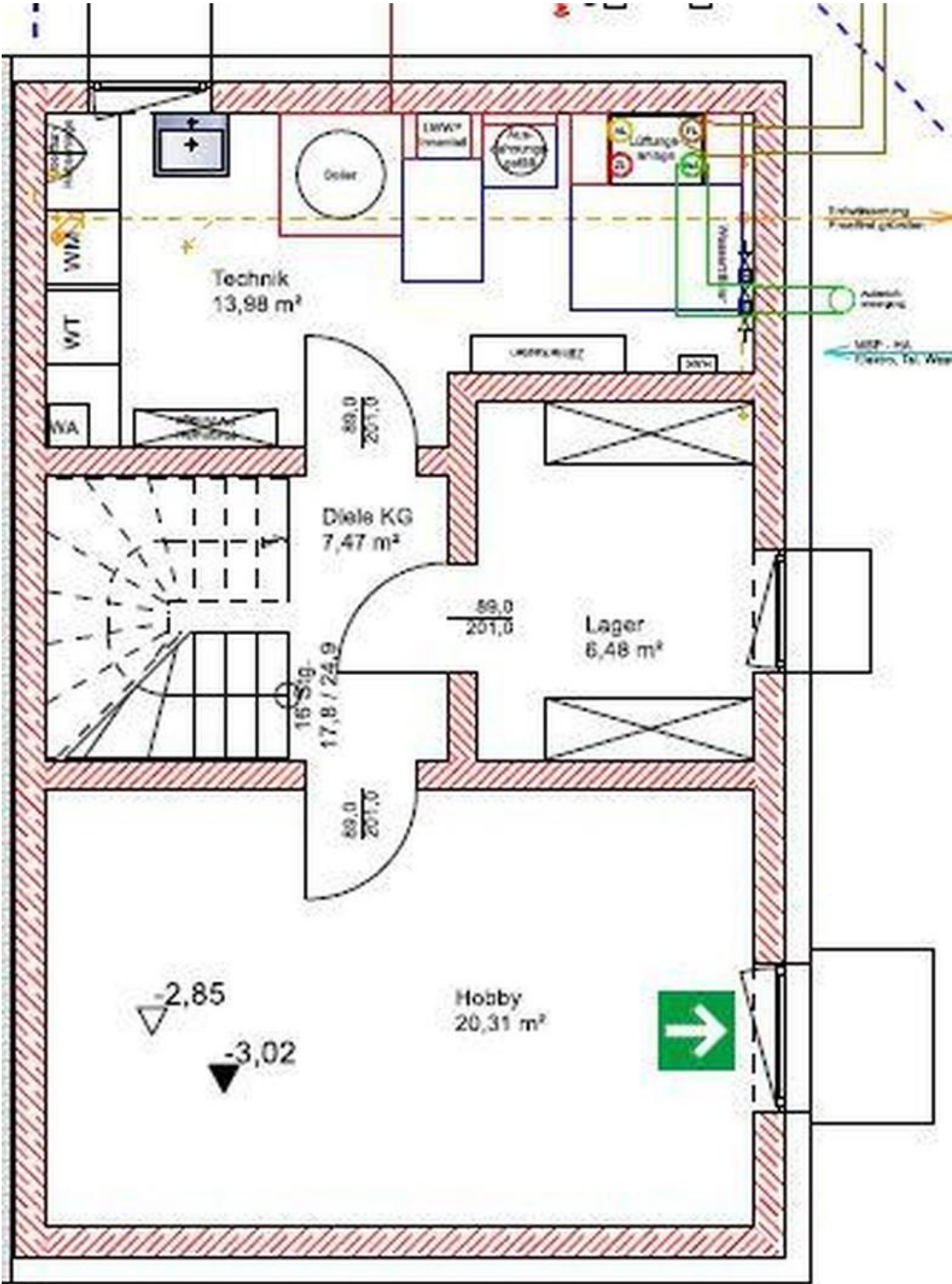
OG

# Exposé - Grundrisse



DG

# Exposé - Grundrisse



KG