

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Sauerlach

### Sanierte Doppelhaushälfte mit sehr großem Garten in ruhiger Lage am Waldrand



Objekt-Nr. OM-317439

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.390.000 €**

Ansprechpartner:  
Dr. Florian Scheibeck

82054 Sauerlach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	934,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	208,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sanierte Doppelhaushälfte im Bungalowstil mit sehr großem Garten in ruhiger Lage am Waldrand

Objektbeschreibung:

Bei dieser attraktiven, absolut ruhig direkt am Wald gelegenen Immobilie handelt es sich um eine im Jahr 2023 sanierte Doppelhaushälfte im Bungalowstil auf einem sehr großen, schön eingewachsenen Grundstück - Bergblick und Waldblick inklusive.

Das Haus wurde 1972 in Massivbauweise errichtet und wird durch eine 2023 neu eingebaute Holzpellet-Heizung beheizt. Alle Böden und Sanitärbereiche wurden 2023 neu hergestellt oder renoviert.

Die erforderlichen Instandhaltungen wurden fortlaufend durchgeführt, so dass sich die Immobilie in einem ausgezeichneten Zustand befindet. Sie können sofort einziehen.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer (1 x Kind, 1 x Eltern mit Ankleide), ein großes Wohnzimmer mit Kachelofen, eine Einbauküche mit Speise, eine geräumige Diele, ein Gäste-WC und ein Badezimmer mit WC, Badewanne und separater Dusche.

Im Kellergeschoss befindet sich ein weiteres großes Schlafzimmer mit großer Ankleide und separatem Zugang. Dort gibt es auch ein weiteres Zimmer, das als Ankleide oder Schlaf- bzw. Gästezimmer genutzt werden kann. Highlight im Keller ist die Sauna mit dem dazugehörigen Sanitärbereich. Ein Heizungsraum mit einer neuen Holzpellet-Heizung und ein Sauna-Ruheraum runden das Raumprogramm ab. Von diesem Ruheraum gelangt man über eine Treppe direkt in die Garage.

In allen Wohn- und Schlafräumen ist ein hochwertiges Eichenparkett verlegt.

Der gepflegte, direkt am Wald gelegene, sehr große Garten ist liebevoll angelegt. Direkt neben dem Haus befindet sich eine Doppelgarage, davor zwei Kfz-Stellplätze.

Kurzum: Ein Zuhause zum Wohlfühlen.

## Ausstattung

Besondere Ausstattung:

Kachelofen im Wohnzimmer

Offener Kamin auf der Terrasse

Einbauküche

Eichenparkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen

Elternschlafzimmer mit begehbare Ankleide

Sauna im Kellergeschoss

Zusätzliches WC und große Dusche im Kellergeschoss

Großer Wohn-/Schlafraum im Kellergeschoss mit eigenem Zugang und Tageslicht - ideal für Home Office / Gäste / Jugendliche

Sehr große Süd-/Westterrasse

Geräteschuppen

Neue Holz-Pelletheizung

Neue Dachisolierung

Zusätzliche Zugänge zur Doppelgarage vom Keller und von der Terrasse aus

Bergblick

Waldblick

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Das Haus befindet sich im Teileigentum. Die notarielle Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung ist so gestaltet, dass jeder Eigentümer sein Teileigentum weitestgehend so nutzen kann, also ob Realteilung vorliegt.

Die benachbarte Haushälfte ist ebenfalls leerstehend und kann bei Interesse ebenfalls gekauft werden (vgl. auch Anzeige auf [www.ohne-makler.net](http://www.ohne-makler.net)).

Bei Interesse bitte Kontaktaufnahme per E-Mail. Nach der Hausbesichtigung wird um ein schriftliches Kaufangebot mit Bankbestätigung und/oder Eigenkapitalnachweis gebeten.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Lochhofen, in der Nähe von Sauerlach, wo es einen S-Bahnanschluss gibt. Die Bayerische Oberlandbahn Richtung Tegernsee und Lenggries hält ebenfalls dort. Die Buslinien 223 und 226 sind fußläufig zu erreichen. Die Stadtgrenze von München ist in ca. 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

In wenigen Autominuten finden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte.

Sauerlach gilt als Tor zum bayerischen Oberland mit seinen vielfältigen Freizeitmöglichkeiten an den Seen und in den Bergen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG von Küche aus



Wohnzimmer EG mit Kachelofen

# Exposé - Galerie



Einbauküche EG



Herd in Einbauküche

# Exposé - Galerie



Diele EG



Diele von Terrasse zur Haustür



Badezimmer EG mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Badewanne mit Düsen



Kind EG / Home Office

# Exposé - Galerie



Eltern EG



Ankleide EG



# Exposé - Galerie



WC Gäste EG



Diele KG



Dusche im Saunabereich

# Exposé - Galerie



Sanitärbereich bei Sauna



Sauna KG

# Exposé - Galerie



Durchgang KG



Ankleide KG

# Exposé - Galerie



Ankleide KG



Gästebett in Ankleide KG



Kellerraum

# Exposé - Galerie



Kellerabgang vom Garten aus



Blick von Diele zur Terrasse

# Exposé - Galerie

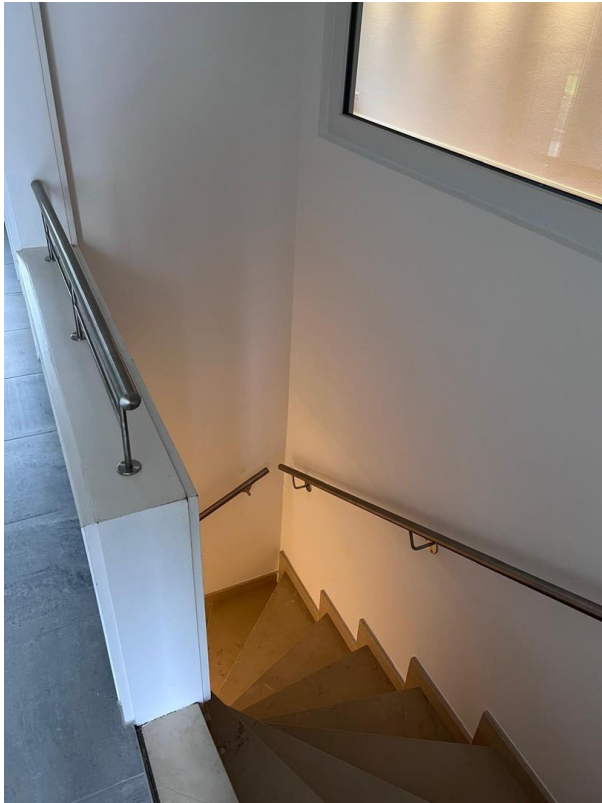


Neue Holzpellet-Heizung



Vorraum zur Sauna KG

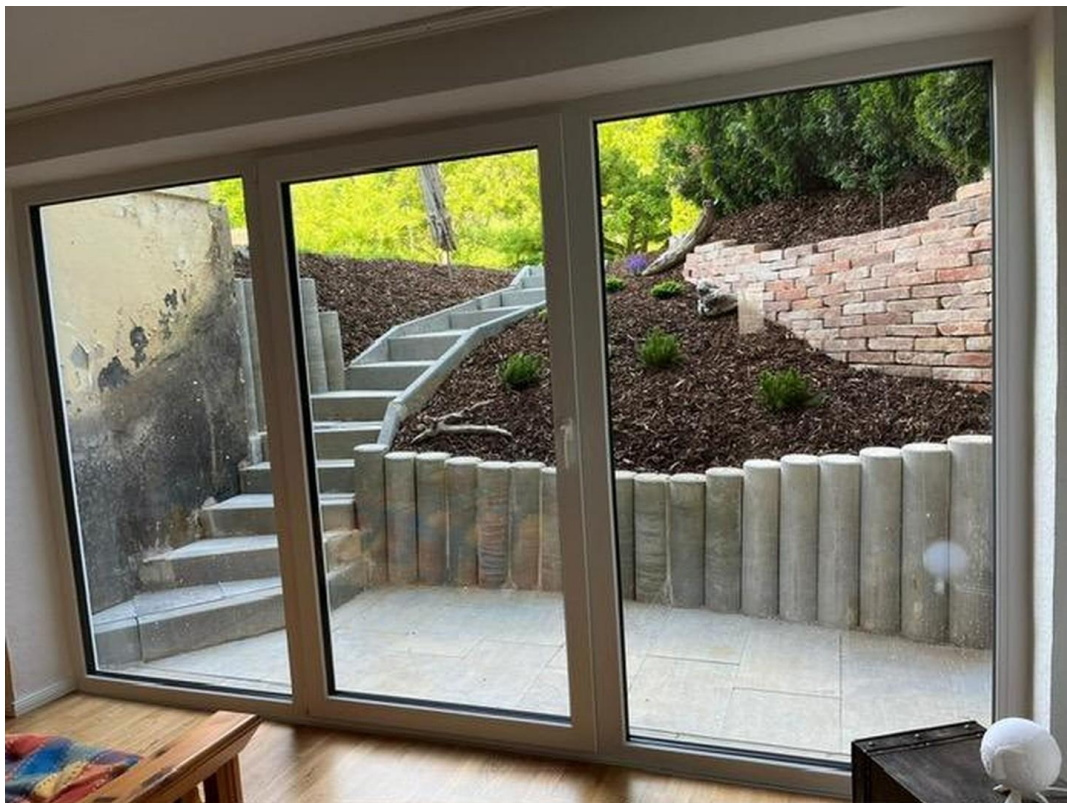
# Exposé - Galerie



Kellertreppe



Abgang zum Wohnzimmer KG



Abgang zum KG von innen her

# Exposé - Galerie



Holzpellet-Heizung im KG



Terrasse mit offenem Kamin



# Exposé - Galerie



Terrasse



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Blick auf das Haus vom Garten



Blick in den Garten von Garage

# Exposé - Galerie



Haus mit Zufahrt



Doppelgarage

# Exposé - Galerie



Zugang zur Garage vom Keller



Ausblick vom Hauseingang

# Exposé - Galerie



Bergblick

# Exposé - Grundrisse

