

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Puchheim

**Haus mit luxuriöser Ausstattung - Natur sowie Stadtnähe**



Objekt-Nr. **OM-322459**

**Doppelhaushälfte**

Vermietung: **2.895 € + NK**

Allinger Str. 117a  
82178 Puchheim  
Bayern  
Deutschland

Grundstücksfläche	265,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	138,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Summe Nebenkosten	200 €	Garagen	2
Mietsicherheit	8.685 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde komplett saniert und ist wie ein Neubau. In dem Haus wurden modernste Materialien sowie die neuste Technik verbaut. Die hochwertige Qualität sowie die luxuriöse Design-Ausstattung lassen keine Wünsche offen. Mehrere Terrassen sowie ein kleiner Garten umringen das gesamte Grundstück und bietet viel Platz den Tag im Freien zu verbringen. Das Haus ist sehr offen und freizügig gestaltet. Kombiniert mit der modernen Ausstattung und Inneneinrichtung entsteht ein angenehmes, designtechnisch hochansprechendes Ambiente.

Das Haus ist wie folgt aufgeteilt:

- \* offener Wohnbereich mit kl. Wintergarten, offene Wohnküche sowie kl. Gäste-WC (EG)
- \* Schl.-, Ki.- (mit Balkonzug.) u. Ankleidezi. sowie gr. Bad (BW u. separater D.) - zusam. 3 Zi. + Familienbad (1.OG)
- \* lichtdurchfl. DG-Zi. als K.-Zi./ Büro nutzbar
- \* Modern ausgestatteter Souterrainbereich mit Gästezi., gr. Vorraum, Gästebad + Waschküche
- \* in Summe 6 Zi., offene Wohnküche, eine vollausg. Waschküche, mehreren Vorräumen und 2 Bäder und 1 WC
- \* separate Zugang ermögl. Einrichtung getrennten vollausgestatteten Wohnbereichs im Souterrain

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

Die Miete setzt sich wie folgt zusammen:

2.895€ "Kaltmiete"

+ 200€ Nebenkosten (inkl. Hzg.)

+ 120€ Tiefgaragenstellplätze (2 Stellplätze)

= 3.215€

## Lage

Puchheim liegt im Westen von München. Die gute Verkehrsanbindung durch Schnellstraße, Autobahn und S-Bahn macht den Standort besonders reizvoll. Hier findet man einerseits "Natur pur", ist aber innerhalb von wenigen Minuten in München (20 min mit S-Bahn zum Hauptbahnhof).

Die Stadt Puchheim hat eine sehr gute Infrastruktur mit allen relevanten Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Einkaufszentren, Ärzte, Kindergärten, Schulen (Grundschule bis Gymnasium), Kulturzentren, Sporteinrichtungen/ -vereine und viele moderne Szenelokale).

Die schöne Doppelhaushälfte liegt umringt von vielen Park- und Gartenanlagen im äußerst beliebten, ruhigen Teil von Puchheim-Bahnhof. Die Nähe zum nostalgischen Ortskern von Puchheim als auch Eichenau mit vielen kleinen Läden und Lokalen macht den besonderen Reiz des Hauses aus.

Unmittelbar hinter dem Haus beginnt ein Naturschutzgebiet mit angrenzenden Abenteuerspielplatz und Fußweg zu Kindergarten und Grundschule (Fahrradfahrt ohne Kontakt zu Straße).

2 Badeseen befinden sich in unmittelbarer Nähe in sind mit dem Fahrrad in 5-10min zu erreichen. Weitere Badeseen sind wegen der guten Verkehrsanbindung mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar (Wörthsee in 20min/ Ammersee in 25min/ Starnberger See 30min)

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



EG mit Küche, Vorraum und Gästebad

Erdgeschoss 1



EG mit Wohnraum und Kamin

Erdgeschoss 2

# Exposé - Galerie



1. OG mit Schlafzimmer und Ki-Zimmer

1. Obergeschoss



1. OG mit Familienbad

1. Obergeschoss Bad

# Exposé - Galerie



2. OG mit Büro/ Ki-Zimmer

2. Obergeschoss



UG mit Gästezimmer/ Ki-Zimmer inkl. separatem Bad

Souterrain mit Bad

# Exposé - Galerie

