

Exposé

Doppelhaushälfte in Sauerlach

Außergewöhnliche Architekten-Doppelhaushälfte mit Pool in ruhiger Lage



Objekt-Nr. **OM-327087**

Doppelhaushälfte

Vermietung: **3.280 € + NK**

Ansprechpartner:
Florian Scheibeck

Metzgerweg 2
82054 Sauerlach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1997	Mietsicherheit	9.840 €
Grundstücksfläche	1.200,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	235,00 m ²	Badezimmer	4
Energieträger	Holzpellets	Stellplätze	3
Nebenkosten	160 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser attraktiven, absolut ruhig direkt am Wald gelegenen Immobilie handelt es sich um eine lichtdurchflutete Doppelhaushälfte mit großzügiger Raumaufteilung und überdurchschnittlich hohen Decken (2,90 m bis 6,0 m im Galeriebereich des riesigen Wohnbereichs) auf einem sehr großen, schön eingewachsenen, nahezu uneinsehbaren Grundstück - Bergblick und Waldblick inklusive. Ein Außenpool mit Whirlpool-Bereich auf der nach Westen ausgerichteten Terrasse direkt vor dem Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein.

Das Haus wurde 1997 in Massivbauweise errichtet und wird durch eine 2024 neu eingebaute Holzpellet-Heizung beheizt. Warmwasser wird durch eine Solarthermie-Anlage bereitgestellt, Regenwasser aus der 10.000-Liter-Zisterne wird für das Spülen der Toiletten verwendet.

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

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer (2 x Kind, 1 x Eltern). Die Kinder haben ihr eigenes Bad (1 Dusche, 2 Waschbecken) und ihren eigenen Balkon, während die Eltern ein Bad en suite, eine große Ankleide und ebenfalls einen eigenen Balkon genießen.

Im Kellergeschoss befindet sich ein Einliegerbereich mit separatem Zugang und eigenem Bad (mit Saunavorbereitung) sowie ein Lager- bzw. Weinkeller und ein Waschraum neben dem Heizungsraum.

Eine gemütliche Wohnküche mit Einbauküche (nebst Speisekammer) sowie ein riesiges Wohnzimmer mit Galerie, offenem Kamin und Wintergarten bilden den Mittelpunkt des Hauses.

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

Der gepflegte, direkt am Wald gelegene Garten ist liebevoll im Feng Shui - Stil mit seltenen, ausgesuchten Pflanzen angelegt. Neben dem Haus befinden sich drei Kfz-Stellplätze, gesichert durch ein elektrisches Gartentor.

Kurzum: Ein Anwesen zum Wohlfühlen.

Ausstattung

- Außenpool mit Whirlpoolbereich und Edelstahl-Gartendusche mit Kalt- und Warmwasser
- Galerie im Wohnzimmer
- offener Kamin im Wohnzimmer (Spezialanfertigung)
- Wintergarten mit hoher Decke und 200 Jahre alten Holzbalken als Deko
- Hochwertige Einbauküche mit amerikanischer Kühl-/Gefrierkombi
- diverse maßangefertigte Design-Einbauschränke
- kanadische Ahornparkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung
- Elternschlafzimmer mit begehbare Ankleide und En-Suite-Badezimmer mit hochwertigen Fliesenarbeiten
- eines der Kinderzimmer mit Schlafgalerie
- eigenes Bad für die Kinder
- zusätzl. WC und große Dusche im Keller (Saunaanschluss vorbereitet)
- Einliegerbereich im Kellergeschoss mit eigenem Zugang und Tageslicht - ideal für Home Office / Gäste / Jugendliche

- mit Glas überdachte Westterrasse
- Feng Shui Garten
- Geräteschuppen
- neue Holz-Pelletheizung
- Solarthermie
- 10.000-Liter-Zisterne für Brauchwasser, auch im Haus

Weinkeller

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Miete für alle Stellplätze zusammen beträgt € 50,00.

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 - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	73,33 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Westansicht mit Pool

Exposé - Galerie



Pool mit Whirlpoolbereich



Hausansicht Ost m. Hauseingang

Exposé - Galerie



Ansicht Nordost m. elektr. Tor



Stellplätze

Exposé - Galerie



Hausansicht Nordwest



Feng Shui Garten mit Haus

Exposé - Galerie



Garten im Westen am Wald

Exposé - Galerie



Abgang zum Einliegerbereich



Gästetoilette



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Blick von Diele auf Wohnzimmer



Blick ins Wohnzimmer von Diele

Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer von Küch



Offener Kamin

Exposé - Galerie



Designmauerwerk mit Erker



Blick 1 auf Galerie

Exposé - Galerie



Blick 2 auf Galerie



Blick von Wohnz. auf Terrasse

Exposé - Galerie



Geöffnete Wohnz.-Fenstertüren



Küche

Exposé - Galerie



Essbereich der Küche



Blick von Galerie ins Wohnz.

Exposé - Galerie



En-Suite-Ankleide Eltern



Wohnzimmer + Tür z. Ankleide

Exposé - Galerie



Elternbad en suite Ansicht 1



Elternbad en suite Ansicht 2

Exposé - Galerie



Elternbad en suite Ansicht 3



Elternbad en suite Ansicht 4

Exposé - Galerie



Elternbad en suite Ansicht 5



Elternbad en suite Ansicht 6



Ausblick auf Berge

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kind 2 mit Schlafgalerie

Exposé - Galerie



Schlafgalerie



Kinderzimmer 1 Ansicht 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 Ansicht 2



Bad für die Kinderzimmer



Einliegerbereich Ansicht 1

Exposé - Galerie



Einliegerbereich Ansicht 2



Lagerkeller, z. B. für Wein



Neue Pelletheizung

Exposé - Galerie



Waschkeller



Dusche + Toilette Einlieger

Exposé - Galerie



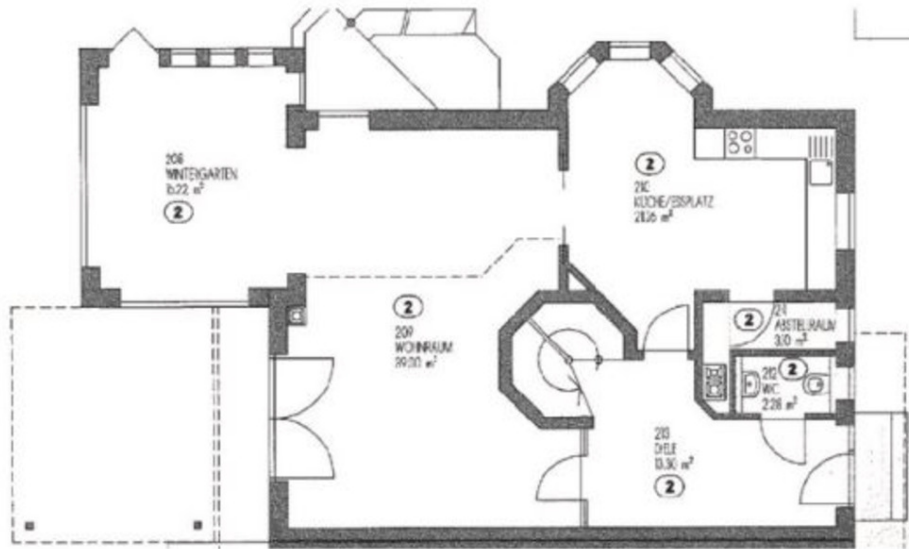
Toilette Einlieger



Platz für Sauna

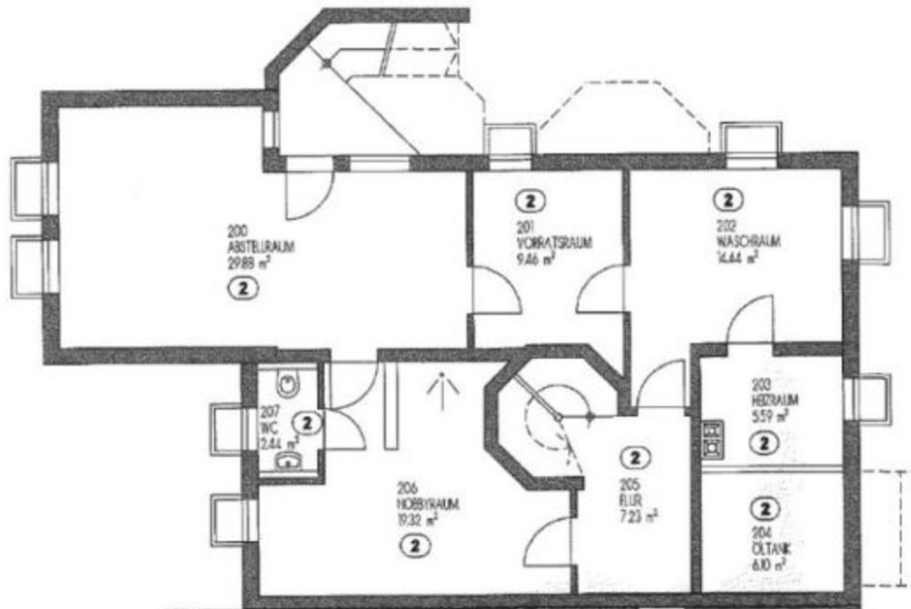
Exposé - Grundrisse

Grundriss EG



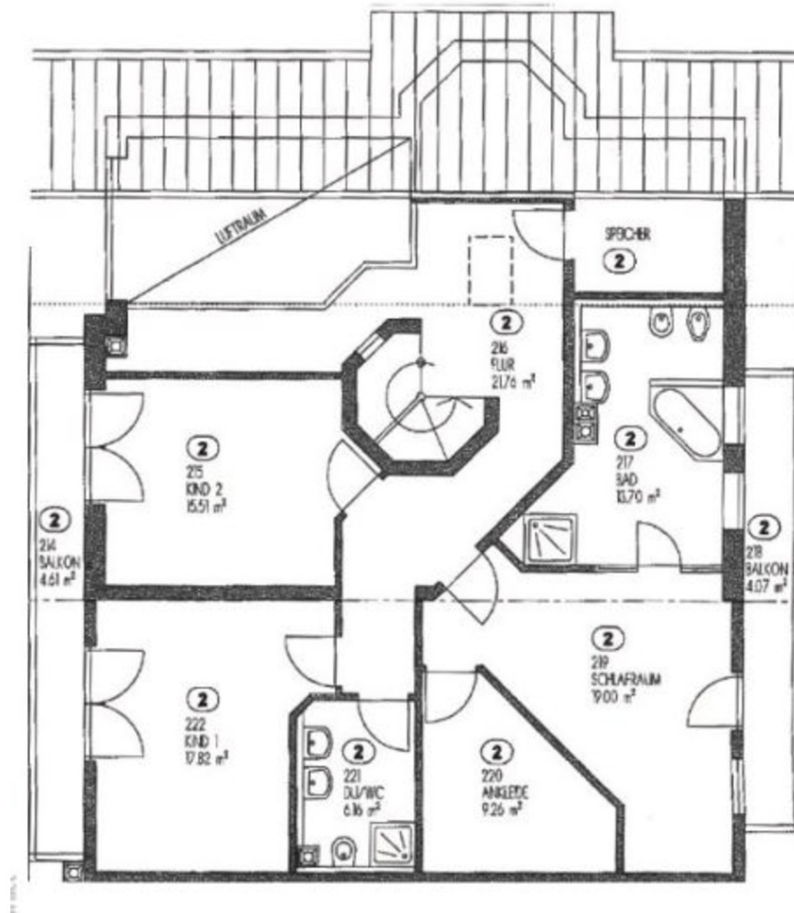
Exposé - Grundrisse

Grundriss Keller



Exposé - Grundrisse

Grundriss OG



Exposé - Grundrisse



Die Darstellung der Grenzen können Veränderungen betrie-
Gebäude nachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen
Maßstabstrahne nur bedingt geeignet.