

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Sauerlach

**Helle, moderne DHH mit Platz für die ganze Familie**



Objekt-Nr. OM-277322

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **1.295.000 €**

Mobil: 0179 6992457

82054 Sauerlach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	363,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	158,68 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	69,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- moderne und großzügige Doppelhaushälfte, ruhig gelegen in Sauerlach-Arget in einer reinen Wohngegend
- 2009 erbaut in massiver Ziegelbauweise
- sehr gepflegt und gut ausgestattet
- viel Licht durch bodentiefe und großzügige Fenster
- hervorragende Raumaufteilung
- lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit offener Küche und Kochinsel
- im EG elektrische Rollläden
- Parkettböden im Ober- und Dachgeschoss
- Schlafzimmer im Dachgeschoss mit Duschbad und begehbaren Kleiderschränken
- im Obergeschoss 3 nahezu gleichgroße Zimmer mit eigenem Bad mit Badewanne, Dusche und Wäscheabwurf direkt in die Waschküche
- alle Schlafräume besitzen Rollläden
- im KG befinden sich 1 großes Büro/Gästezimmer mit Tageslicht durch Abböschung, ein Hobbyraum mit Starkstromanschluss für eventuelle Sauna, eine Waschküche mit Dusche, ein Technikraum und der Pellets Bunker ist unter der Garage, sowie ein Vorratskeller
- Einzelgarage mit elektrischem Rolltor und zusätzlichem Stauraum im Dachspitz, 2 zusätzliche Stellplätze vor der Garage
- große Terrasse (ca.30 m<sup>2</sup>) und Garten mit Südausrichtung, Gartenhaus und Nachtbeleuchtung
- zweizügiger Kamin für Kaminofen vorhanden

## Ausstattung

- heller Fliesenboden im EG
- Büro/ Gästezimmer im KG Laminat
- Eiche-Echtholz im OG und DG
- Rollläden (elektrisch im EG), Fußbodenheizung im EG und allen Badezimmern
- Bodentiefe Fenster
- Bad im 1. OG: Doppelwaschbecken, bodentiefe Dusche, Eckbadewanne
- Bad im DG: bodentiefe Regendusche

- Massivholztreppe vom UG bis DG
- Wäscheabwurf vom Bad OG bis Waschraum UG
- Büro/ Gästezimmer im KG mit Tageslicht, Starkstromanschluss im Hobbyraum, Dusche im Waschraum
- Gartenhaus mit Stromanschluss
- Springbrunnen im Garten
- Nachtbeleuchtung für Garten vorhanden
- Elektroanschluss für Markise vorhanden
- Garage mit elektrischem Rolltor mit Fernbedienung
- Extrastauraum im Garagendachspitz
- zusätzliche 2 Stellplätze vor der Garage
- Glasfaseranschluss beantragt
- Kaminanschluss im Wohnzimmer vorhanden
- Solaranschluss vorbereitet

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Das Haus befindet sich in einem außerordentlich gepflegten Zustand mit viel Liebe zum Detail vom jetzigen Eigentümer entworfen und gebaut.

In der Wohnfläche sind 25% der 28,8m<sup>2</sup> großen Terrasse, sowie 50% des Büroraumes mit Tageslicht (Abböschung ) enthalten.

## Lage

Sauerlach und der 4 km entfernte Ortsteil Arget liegen etwa 20 Kilometer südlich von München und werden regelmäßig von einem Linienbus angefahren.

Es erwartet Sie eine idyllische und ländliche Atmosphäre, überwiegend geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie schönen Bauernhäusern.

In Arget befindet sich ein integrativer Kindergarten, Kinderkrippe und -Tagesstätte. In Sauerlach gibt es eine Grundschule. Weitere Schulen liegen, gut mit dem Bus und der S-Bahn erreichbar, in den Nachbar- gemeinden.

Alle Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenso im 4 km entfernten Sauerlach. Hotels, Restaurants, eine Eisdielen, Biergärten und Sporteinrichtungen sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

Über den nahegelegenen Autobahnanschluss lassen sich die Münchener

Innenstadt (ca. 20 km) und der Münchner Flughafen (ca. 60 km) gut erreichen. Sauerlach ist zudem an das Münchner S-Bahn-Streckennetz (S3) angebunden.

Der Tegernsee, der Starnberger See und die Berge sind mit dem Auto in ca. 30 Minuten zu erreichen.

Aufgrund ihrer sehr guten Infrastruktur und ihrem hohen Freizeit- und

Erholungswert erfreut sich die Gemeinde wachsender Beliebtheit.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,73 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Essbereich

# Exposé - Galerie



Blick vom Essbereich



Blick ins Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Raumblick



Blick von der Küche

# Exposé - Galerie



Blick aus der Küche



Küche mit Kochinsel

# Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Bad Obergeschoss



Bad Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 3

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer DG



Bad Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Regendusche DG



Elternschlafzimmer DG

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Gäste WC



Büro / Gästezimmer KG

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie

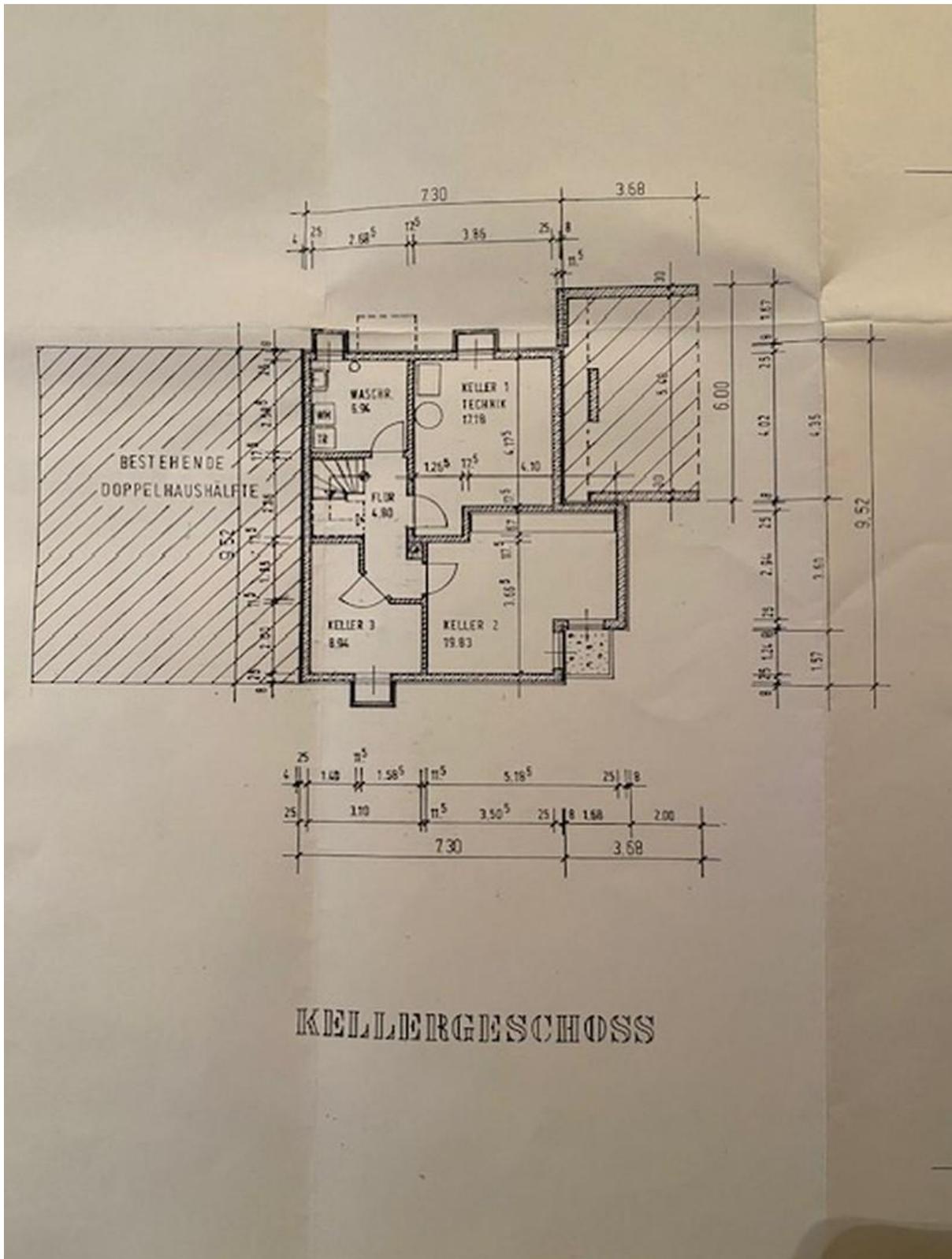


Garten



nächtlich Impressionen

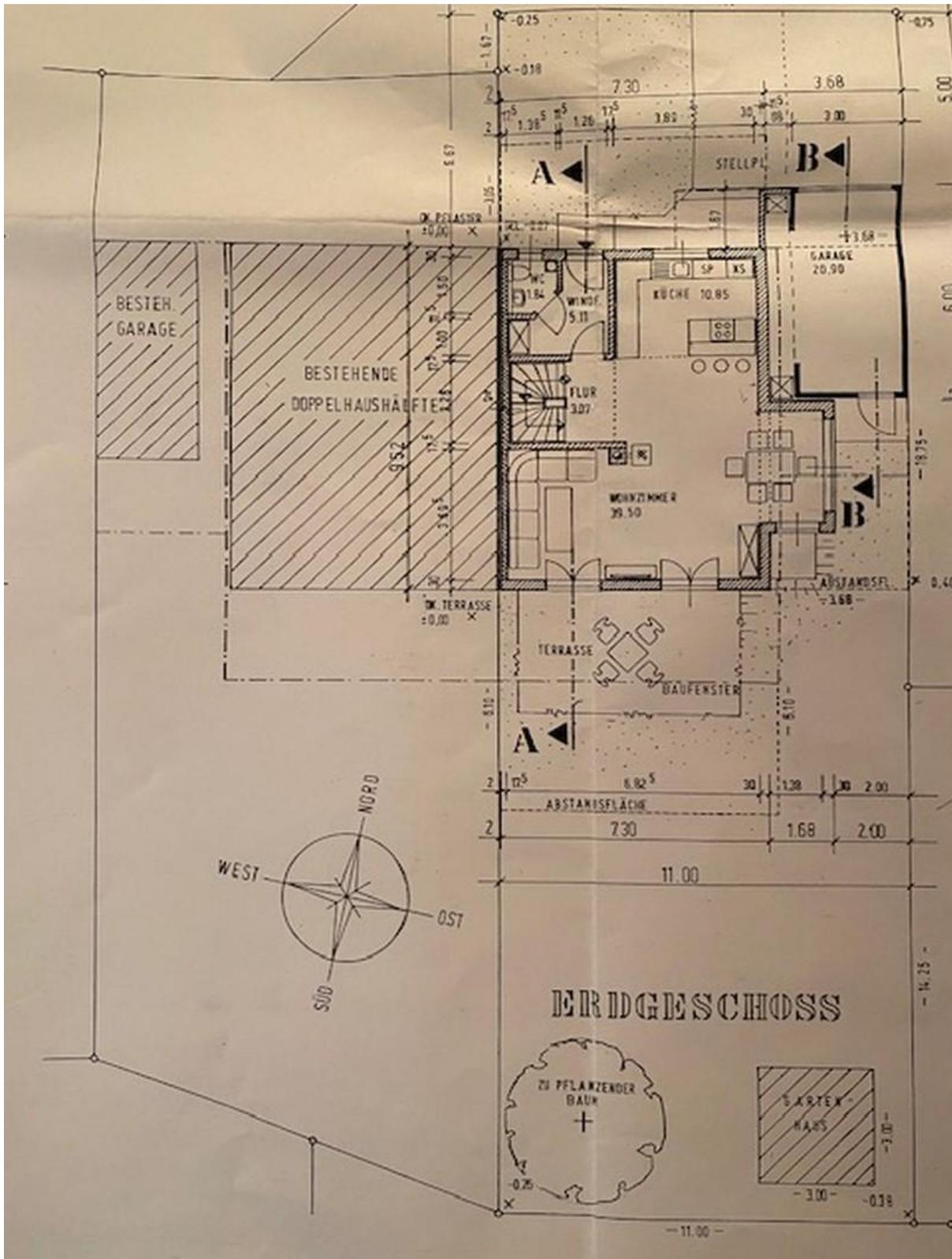
# Exposé - Grundrisse



KELLERGESCHOSS

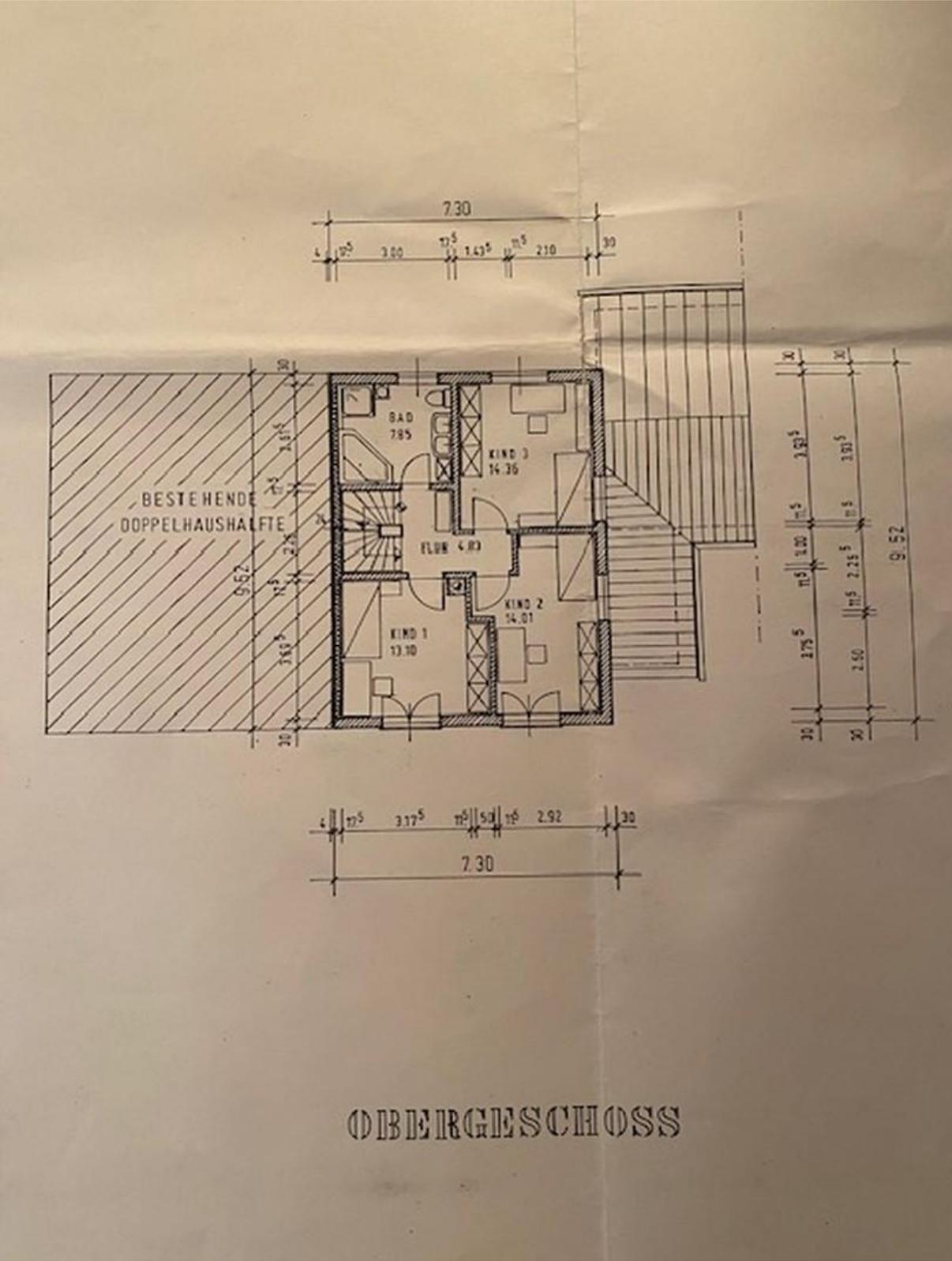
Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse



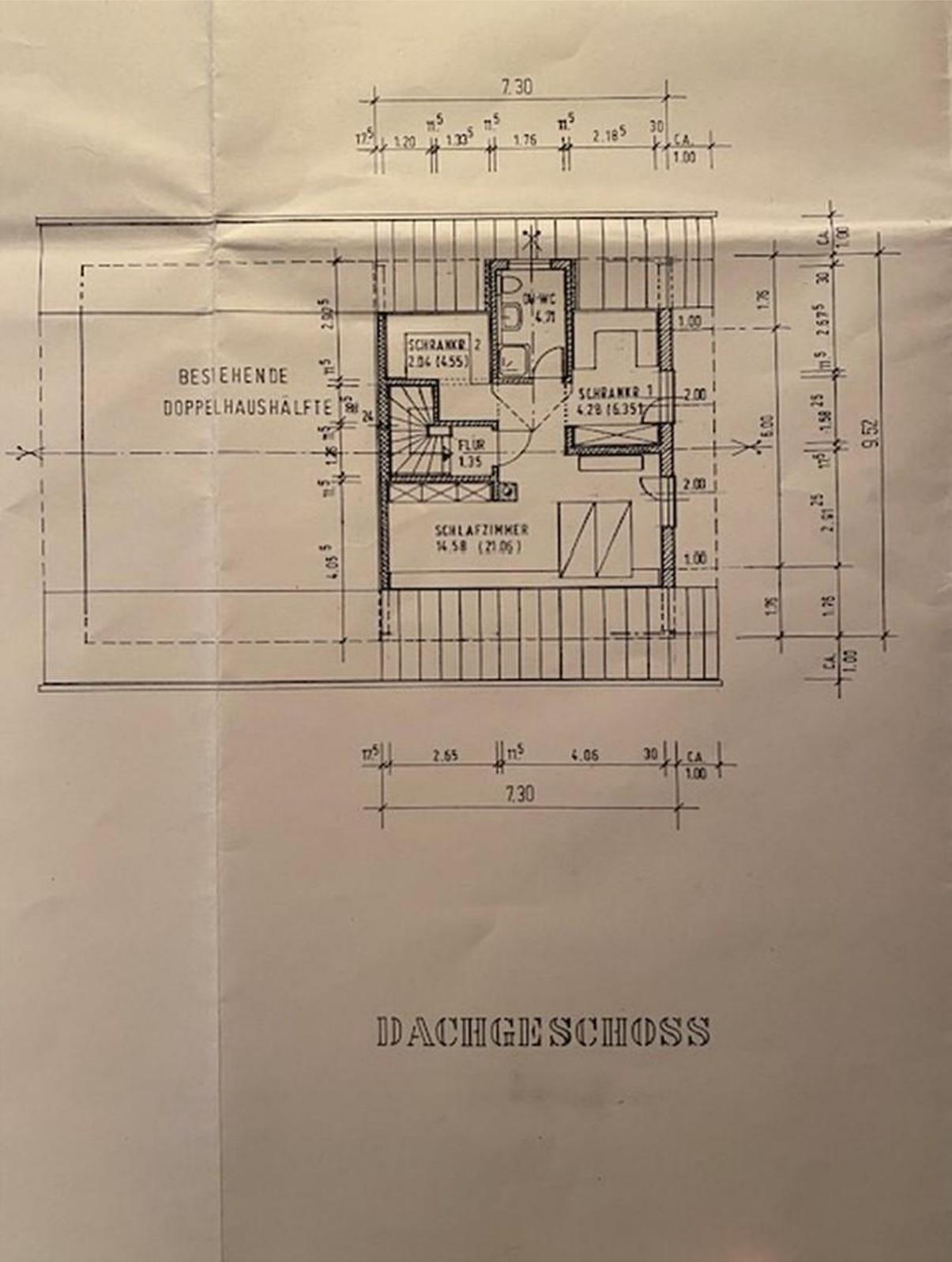
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



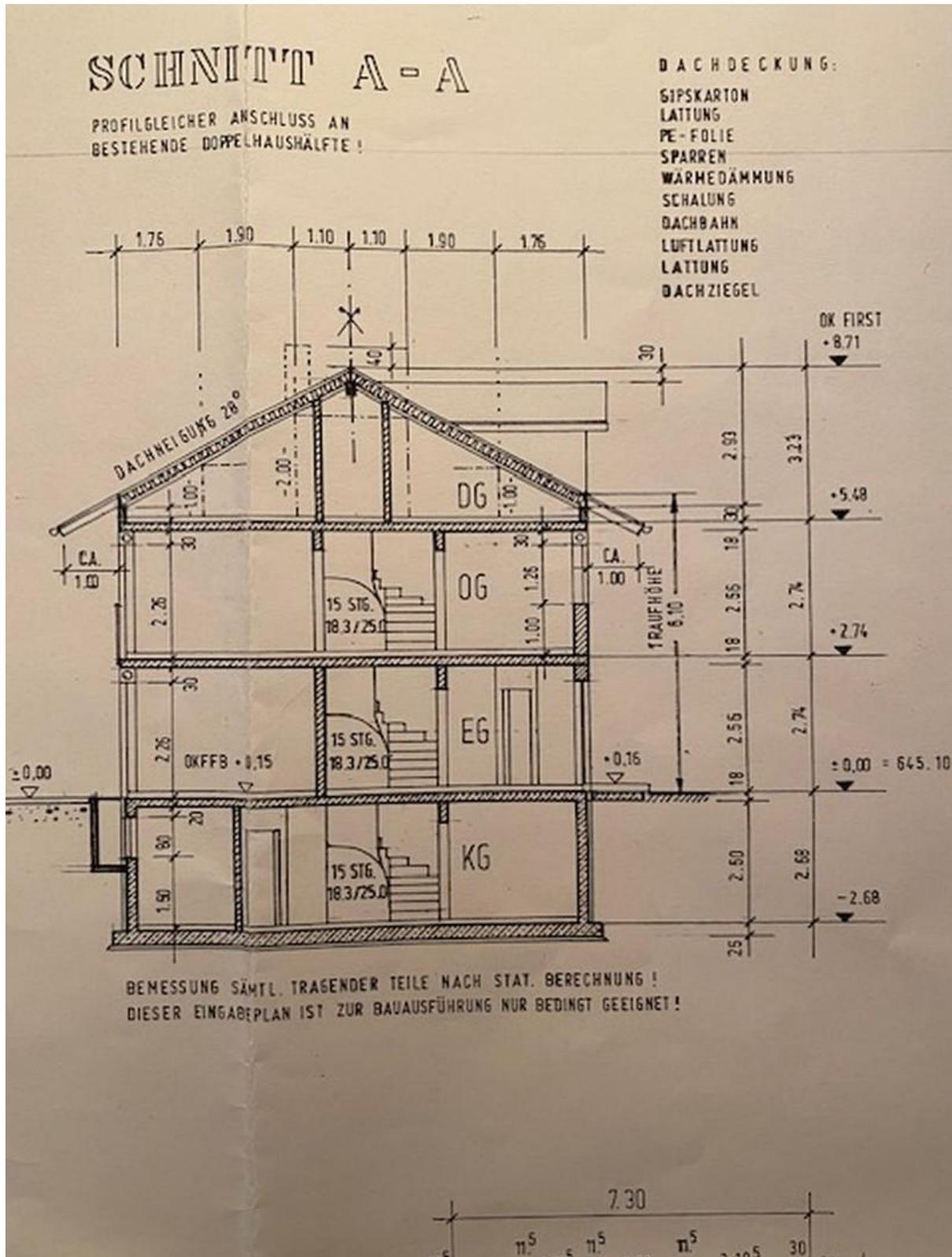
Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Schnitt