

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Sauerlach

**Moderne Doppelhaushälfte mit Top-Ausstattung in  
Sauerlach – Ihr neues Zuhause wartet!**



Objekt-Nr. **OM-373081**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **1.250.000 €**

82054 Sauerlach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2008	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	348,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- moderne und großzügige Doppelhaushälfte, ruhig gelegen in Sauerlach/ Arget in einer reinen Wohngegend
- 2008 erbaut in massiver Ziegelbauweise
- sehr gepflegt und gut ausgestattet
- PV Anlage mit Einspeisung, Lüftungsanlage, Solarthermie für Warmwasser, Sole-Wärmepumpe mit Flächenkollektor
- heller Wohn-Essbereich mit Eichendielen mit halboffener Küche in Holzoptik mit Shivakashi Steinplatte; Siemens Geräte
- im EG und OG elektrische Rolläden
- Parkettböden in Obergeschoss, Laminat im DG
- im Obergeschoss 3 Zimmer mit eigenem Bad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken.
- helles vollausgebautes Dachstudio mit Dachgaube
- gemauerte Treppe mit Eichenbelag
- im KG befinden sich ein heller, ca. 18 qm Raum mit Tageslicht durch Abböschung und sehr großem Fenster - wunderbar als Büro oder Atelier nutzbar, ein Waschraum (inkl. Entkalkungsanlage) mit Platz für 2 Waschmaschinen und 1 Trockner, dort befindet sich auch ein Grander Wasserverbesserungsgerät, Technikraum (für Wärmepumpe, Belüftungsanlage etc.), Vorratskeller
- extra große Doppelgarage mit Platz für Räder mit elektrischem Rolltor und zusätzlichem Stauraum im Dachspitz, 2 zusätzliche Stellplätze vor der Garage, 2 Ladestationen für E-Autos in der Garage vorhanden
- überdachte Terrasse in Holzoptik mit 2 Markisen und Garten mit Südausrichtung, sehr großes Gartenhaus und Nachtbeleuchtung

## Ausstattung

- 3-fachverglaste Fenster, außen Alu, innen Holz
- im ganzen Haus weiße Türen
- Bad im OG: Doppelwaschbecken, große Badewanne, Bidet
- Gartenhaus mit Beleuchtung und Strom
- 2 elektrische Markisen
- Garage mit elektrischen Rolltor mit Fernbedienung
- Glasfaser im Haus vorhanden

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN!

## Lage

Sauerlach und der 4 km entfernte Ortsteil Arget liegen etwa 20 Kilometer südlich von München und werden regelmäßig von einem Linienbus/ alternativ Flex Bus angefahren. S-Bahnhaltestelle befindet sich in Sauerlach.

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

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

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

Über den nahegelegenen Autobahnanschluss "Hofoldingen Forst" lassen sich die Münchener Innenstadt (ca. 20 km) und der Münchener Flughafen (ca. 60 km) gut erreichen.

Sauerlach ist zudem an das Münchener 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 - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



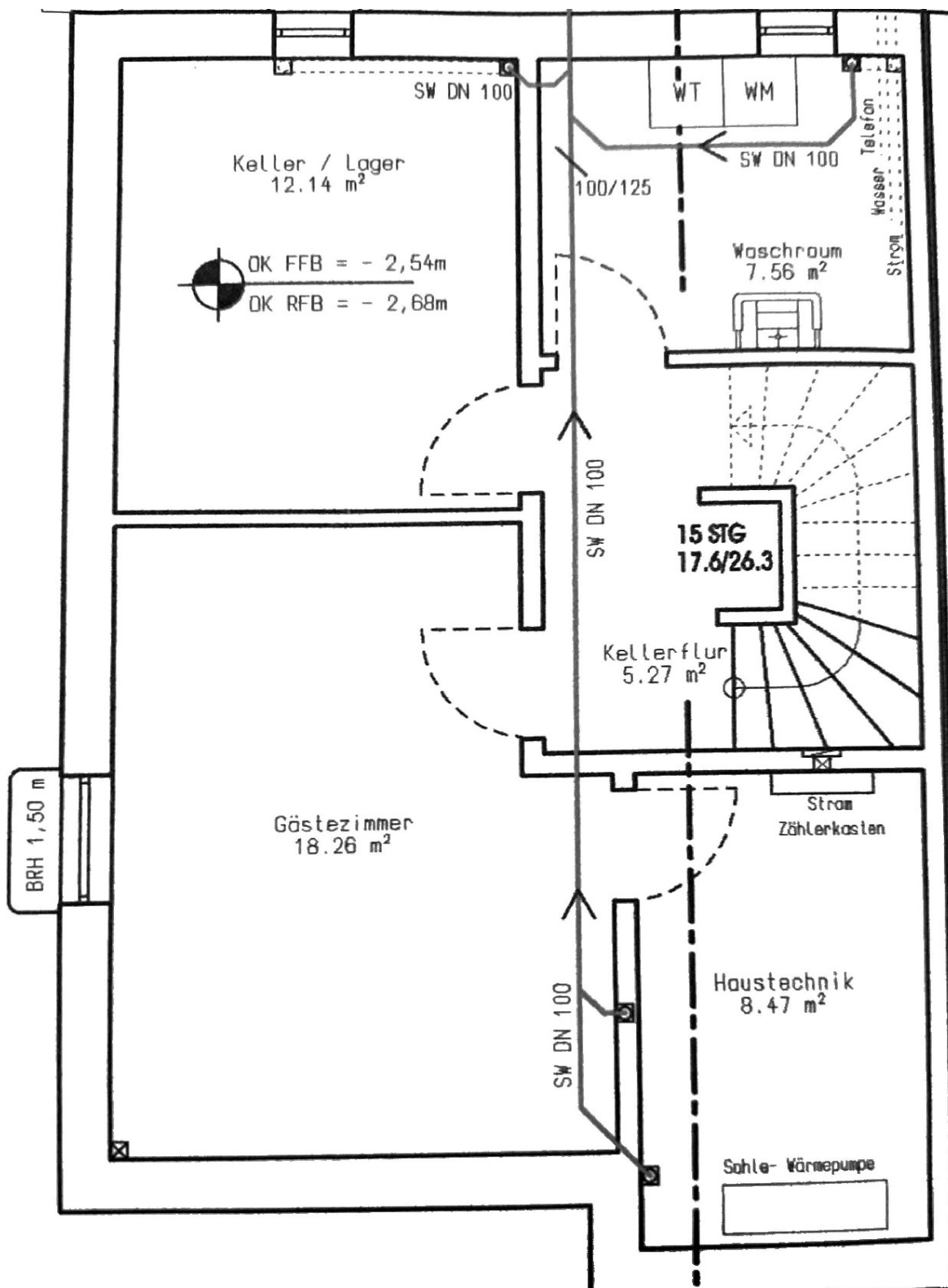
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

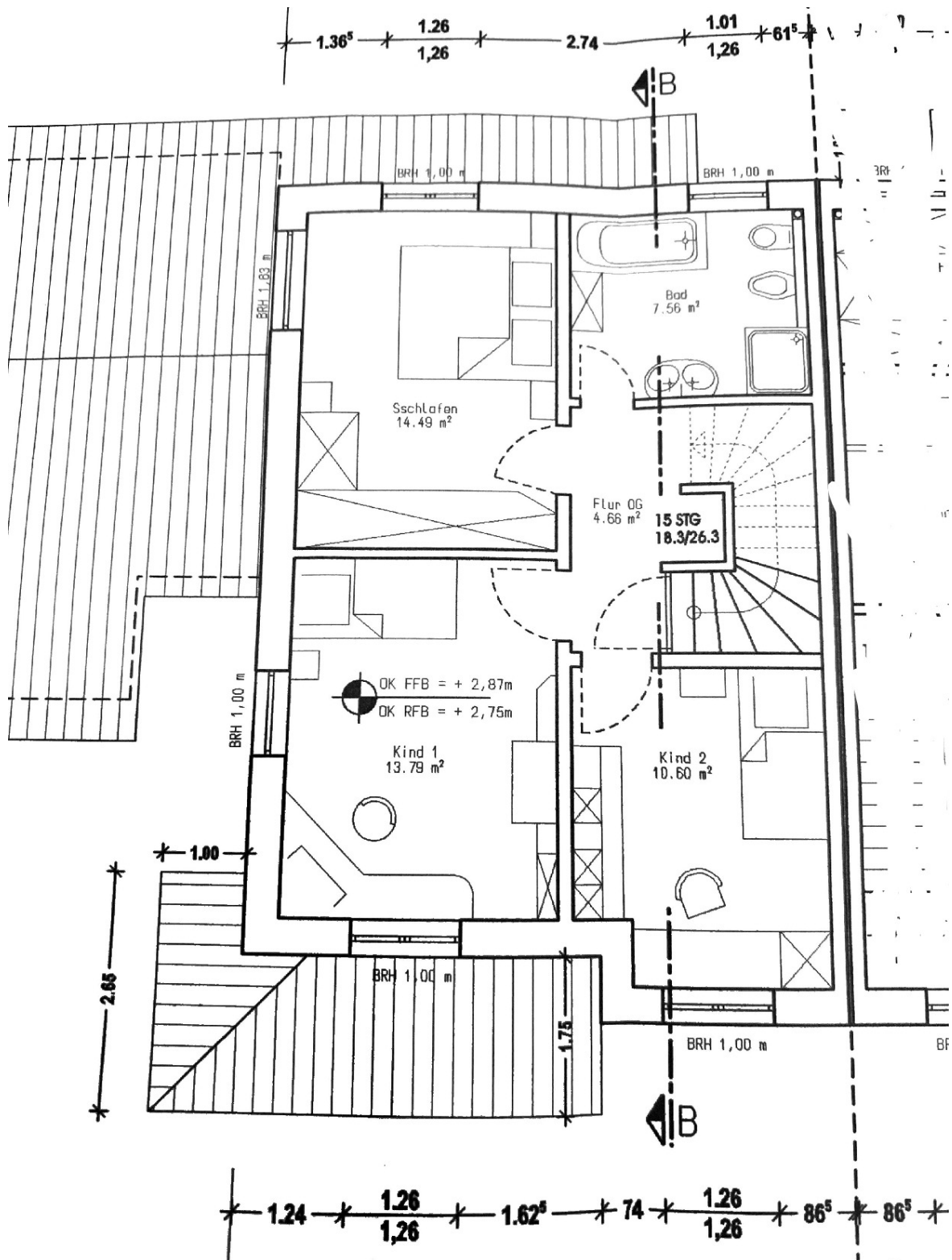


# Exposé - Grundrisse

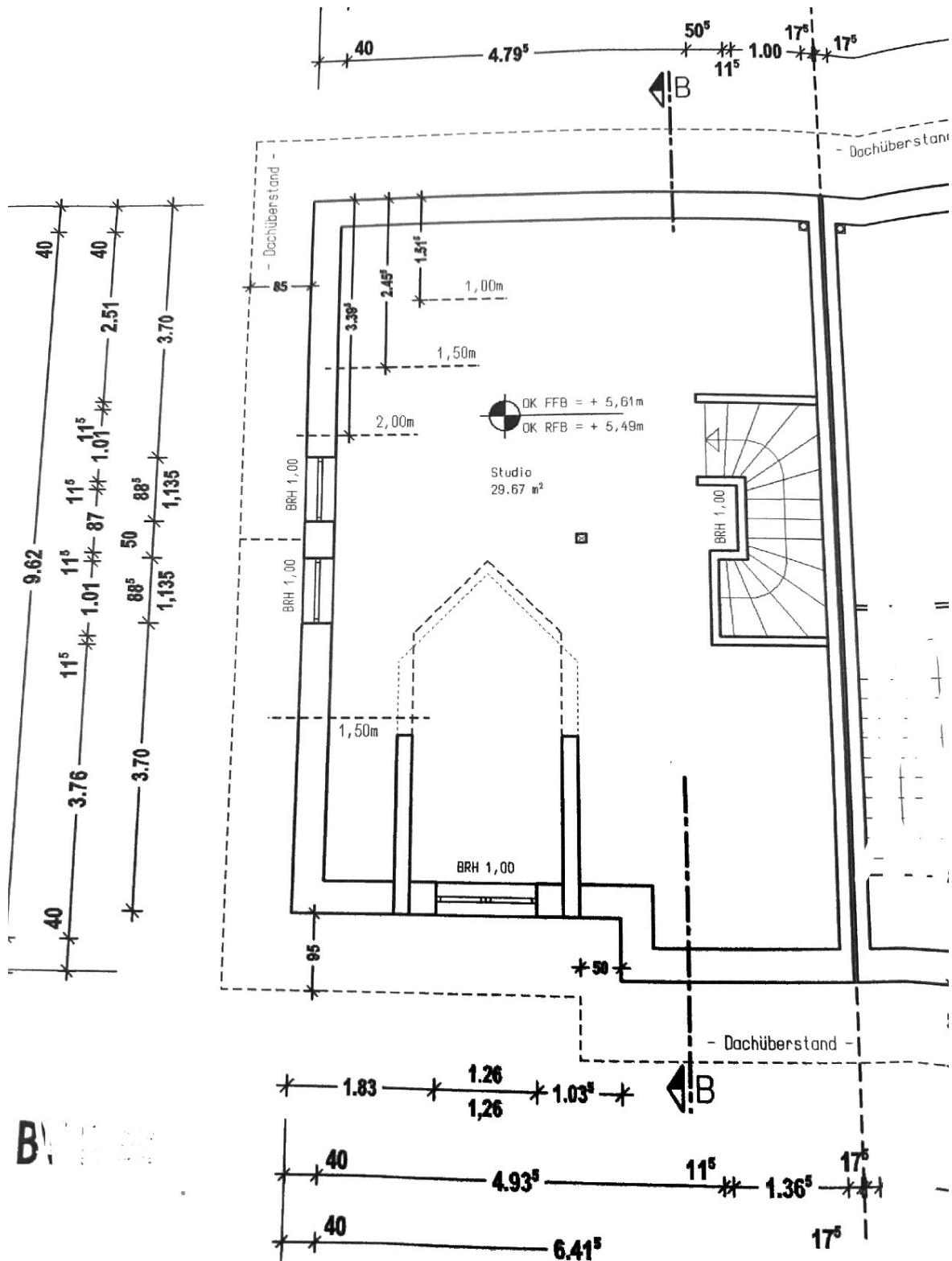




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



B. 11.11.11