

Exposé

Terrassenwohnung in Sauerlach

2,5-Zimmerwohnung mit Terrasse und Garten



Objekt-Nr. OM-434105

Terrassenwohnung

Vermietung: **1.525 € + NK**

Ansprechpartner:
Vermieter

Hofoldingen Straße 9
82054 Sauerlach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1920	Mietsicherheit	4.575 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,50	Übernahmedatum	15.04.2026
Wohnfläche	61,00 m²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	7,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante Erdgeschosswohnung befindet sich in einem stilvollen, ursprünglich im Jahr 1920 errichteten Wohnhaus, das kürzlich umfassend und hochwertig saniert wurde. Hier verbindet sich der besondere Charakter eines Altbaus mit modernem Wohnkomfort auf zeitgemäßem Niveau.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ein helles, freundliches Wohnambiente. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie und bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und dem eigenen Garten – ein echtes Highlight und ideal für entspannte Stunden im Freien, gesellige Abende oder als geschützter Rückzugsort im Grünen.

Im Zuge der Sanierung wurde besonderer Wert auf Qualität und eine harmonische Verbindung von Altbauflair und moderner Ausstattung gelegt. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das offene Wohngefühl.

Die neue, hochwertige Einbauküche ist bereits im Mietpreis enthalten und fügt sich stilvoll in den Wohnbereich ein. Sie bietet optimale Voraussetzungen für komfortables Kochen und geselliges Beisammensein.

Das Badezimmer präsentiert sich modern und geschmackvoll ausgestattet. Hochwertige Materialien und eine zeitlose Gestaltung sorgen für ein angenehmes Wohlfühlambiente.

Der private Gartenanteil erweitert den Wohnraum ins Freie und macht diese Wohnung besonders attraktiv – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die stadtnah und dennoch im Grünen wohnen möchten.

Diese Immobilie vereint historischen Charme, hochwertige Sanierung und einen seltenen Gartenanteil zu einem rundum überzeugenden Gesamtpaket.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige und stilvoll aufeinander abgestimmte Ausstattung, die modernen Wohnkomfort mit zeitloser Eleganz verbindet.

In den Wohn- und Schlafräumen wurde ein hochwertiger Vinylboden in ansprechender Optik verlegt. Dieser vereint eine warme Ausstrahlung mit hoher Strapazierfähigkeit und Pflegeleichtigkeit und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Das Badezimmer ist mit großformatigen Fliesen ausgestattet, die dem Raum eine moderne und großzügige Wirkung verleihen. Edle Armaturen setzen stilvolle Akzente und unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard.

Die gesamte Ausstattung wurde im Zuge der Sanierung mit viel Wert auf Qualität, Design und Langlebigkeit ausgewählt und schafft ein rundum stimmiges Wohnambiente.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Bei der Miete handelt es sich um eine Pauschalmiete die sämtliche Heiz- und Betriebskosten sowie Parkplatzmiete enthält

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Sauerlach, einer gefragten Gemeinde im südlichen Umland von München. Die Hofoldinginger Straße überzeugt durch ihre angenehme Mischung aus gewachsener Wohnbebauung, guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld.

Sauerlach bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung: Über die nahegelegene Autobahn A8 (München–Salzburg) sind sowohl die Münchner Innenstadt als auch die Alpenregion schnell erreichbar. Der S-Bahnhof Sauerlach (S3) sorgt zudem für eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr Richtung München und Holzkirchen.

Im Ort selbst finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Banken sowie Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Gemeinden gut erreichbar.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihren hohen Freizeit- und Erholungswert aus: Weitläufige Wiesen und Wälder, Rad- und Wanderwege sowie zahlreiche Sport- und Freizeitangebote bieten ideale Voraussetzungen für Naturliebhaber und Familien. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zur Landeshauptstadt München und deren umfangreichem Kultur- und Freizeitangebot.

Die Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und sehr guter Anbindung macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Berufspendler.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	133,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

