

# Exposé

## Einfamilienhaus in Malching

### Exklusives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-438386

### Einfamilienhaus

Vermietung: **1.500 € + NK**

94094 Malching  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2009	Summe Nebenkosten	230 €
Grundstücksfläche	627,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	4.000 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	6,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	188,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Energieträger	Gas	Garagen	2
Nebenkosten	150 €	Stellplätze	1
Heizkosten	80 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung - vielseitig nutzbar (große Familie und/oder betreutes Wohnen im privaten Umfeld) - langfristig zu vermieten

Das attraktive und sehr gepflegte Einfamilienhaus überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung, lichtdurchflutete Räume und eine ruhige Wohnlage in der idyllischen Gemeinde Malching am Inn. Das Haus mit zwei separaten Wohnungen liegt am Eingang zum niederbayerischen Bäderdreieck, nahe dem Naturparadies „Europareservat Unterer Inn“ mit Autobahnanschluss „A94-Aus-/Auffahrt Malching“. Mit einer Wohnfläche von rund 188 qm (davon Einliegerwohnung 51 qm) bietet das Haus aufgrund des durchdachten Wohnraumkonzeptes genügend Platz für eine große Familie oder für die Nutzung zum betreuten Wohnen im Privatbereich.

Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen, ist barrierefrei, kann auch teilmöbliert gemietet werden und verfügt über einen Treppenlift. Es wurde 2009/2010 vom bisherigen Eigentümer auf einem Grundstück von 627 qm errichtet und war bisher selbst genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich neben dem Haus mit Doppelgarage und Stellplatz ein Garten- und ein Gewächshaus sowie ein überdachter Freisitz.

Beheizt wird es über eine Gastherme (Flüssiggastank), einen Kachelofen (Grundofen); das Warmwasser wird vorwiegend über eine Solaranlage erwärmt. Das Energiekonzept führt zu einer sehr guten Einstufung in die Energieeffizienzklasse A+. Weitere Merkmale: Massivbau mit Kunststofffenstern, drei Tageslicht-Bäder mit Einbaumöbeln, zwei (Einbau-)Küchen, Terrassen mit Beschattung, große Balkone, Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, begehbare Ankleide, elektrische Rollläden, ...

Das Haus bietet alles, um sich mit Komfort und Stil in einem naturnahen Umfeld nahe dem Thermalbad Füssing im Niederbayerischen Bäderdreieck (Bad Füssing, Bad Griesbach, Bad Birnbach, ca. 11 bis 19 km) wohlfühlen. Die Immobilie mit geräumigem Garten, der zum Entspannen und Genießen einlädt, befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage in Malching und bietet eine ideale Wohnmöglichkeit zur langfristigen Miete.

## Ausstattung

Das Anwesen verfügt über eine Gartenlaube, einen Lagerplatz für Holz (Brennmaterial für Kachel-Grundofen) und ein Gewächshaus. Zudem gibt es große Speicherflächen im Dach und über der großen Garage mit annähernd 50 qm, die zur Hälfte mit einer Betondecke überbaut ist.

**Fußboden:**  
Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Terrasse, Garten, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Auswahl der Mieter setzt die Vorlage und Prüfung nachstehender Unterlagen voraus:

- Bonitätsprüfung: SCHUFA-Auskunft,
- Einkommensnachweise: Lohn-/Gehaltsabrechnungen (3 Monate)
- Mieterselbstauskunft: Detaillierte Angaben zu Beruf, Anzahl der Personen
- ggf. Vermieterbescheinigung: Vom Vorvermieter

## Lage

Malching liegt verkehrstechnisch sehr günstig. So sind es nach Passau 36 km (A94 und A3), nach München 120 km (A94 in wenigen Jahren durchgängig), nach Salzburg 60 km.

Der Autobahnanschluss zur A 94 sowie der Anschluss zur B 12 sind in ca. 1 km zu erreichen.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	14,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kachel-Grundofen



Büro

# Exposé - Galerie



Gästebad



Gäste-/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer-Hauptwohnung



Flurbereich/Treppenb. mit Lift

# Exposé - Galerie



Küche-Hauptwohnung



Bad-Hauptwohnung

# Exposé - Galerie



Bad-Hauptwohnung



Bad-Hauptwohnung

# Exposé - Galerie



Küche-Einliegerwohnung



Schlafzimmer-Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich--Einliegerw.



Bad-Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Garage



überdachter Freisitz

# Exposé - Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss  
nicht maßstabsgetreu



Grundriss Erdgeschoß