

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Münsing

**PRIVAT: Traumhaftes, freistehendes Haus mit großem Garten und Zugspitzblick**



Objekt-Nr. **OM-446417**

**Zweifamilienhaus**

Vermietung: **3.100 € + NK**

82541 Münsing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	154,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	34,50 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	9.300 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir vermieten unser wunderschönes und energieeffizientes Haus in der malerischen Gemeinde Münsing mit beeindruckendem Blick auf die Zugspitze und über das Dorf. Der Starnberger See ist nur ca. 1 km entfernt.

Das zweistöckige Haus wurde im Herbst 2024 vollständig kernsaniert. Das Haus zeichnet sich durch eine großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung aus. Der große Garten bietet viel Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten.

Mit der Sanierung des über 100 Jahre alten Hauses ist es gelungen, den Charme der ursprünglichen Gestaltung mit höchstem Wohnkomfort und modernen Ansprüchen an die Nachhaltigkeit des Gebäudes zu vereinen. Wärmepumpe und Photovoltaik-Anlage sorgen für eine umweltfreundliche Energieversorgung. Naturdämmstoffe und dreifach verglaste Fenster stellen höchste Energieeffizienzstandards sicher. Die Fußbodenheizung liefert eine angenehme Wärmeverteilung in allen Räumen.

Das großzügige Raumangebot mit 5 Schlafzimmern auf 2 Etagen, einem großen Wohn- und Küchenbereich sowie 2 Bädern bietet ausreichend Platz für Familien. 3 Balkone und der große Garten laden zum Entspannen, Spielen und Gärtnern ein. Ein Keller ist vorhanden.

Im Außenbereich gibt es zwei überdachte Stellplätze im Carport. Das Haus wird ohne Einbauküche vermietet, aber Mieter haben die Möglichkeit, eine eigene Küche einzubauen. Haustiere sind leider nicht erwünscht.

Im Erdgeschoss befindet sich eine kleine Einliegerwohnung mit separatem Eingang, die nicht mitvermietet wird. Diese wird gelegentlich von uns, den Eigentümern, zu Ferienzwecken genutzt.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

## Lage

Das Haus liegt am nördlichen Ortsausgang von Münsing, etwas erhöht, in ruhiger und sonniger Lage. Alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind gut und schnell erreichbar. In der Nähe gibt es viele ausgezeichnete Restaurants.

Die Gemeinde Münsing hat ein lebendiges Vereinsleben für alle Interessen. In Münsing und den umliegenden Ortsteilen wie Ambach, Ammerland, Degerndorf, Holzhausen und St. Heinrich leben etwa 4.300 Einwohner. Es gibt Kitas, Kindergärten und eine Grundschule in Münsing. Weiterführende Schulen befinden sich in Wolfratshausen, Geretsried, Icking oder Starnberg.

Münsing liegt ideal zwischen München und dem Oberland. Die Städte Wolfratshausen (ca. 7 km) und Starnberg (ca. 14 km) sind schnell erreichbar und gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. In Wolfratshausen befindet sich die S-Bahn-Endstation S7, in Starnberg eine Station der S-Bahnlinie S6. Zur Autobahn A95 München-Garmisch sind es von Münsing nur ca. 2 km.

Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Weiher, Wälder, Moore, das Naturschutzgebiet Pupplinger Au, die Isar und Loisach sowie die sanft hügelige Landschaft laden dazu ein, die Natur zu genießen. Auch München und die oberbayerischen Berge sind schnell erreichbar.

**Infrastruktur:**  
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Richtung Süden



Süden



Westen

# Exposé - Galerie



Norden mit Eingang



Norden

# Exposé - Galerie



Eingang



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Balkon Westen



Bad OG mit Wanne

# Exposé - Galerie

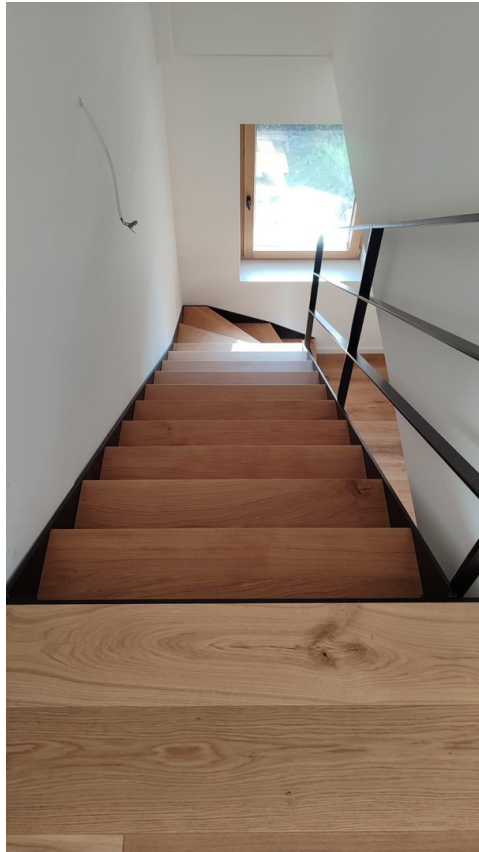


Zimmer 1 OG Süd/Westen



Zimmer 2 OG Süd/Osten

# Exposé - Galerie



Treppe ins DG



Zimmer 1 DG Süd/Osten

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 DG Süd/Westen



Zimmer 3 DG Norden



Blick aus DG nach Norden

# Exposé - Galerie



Bad DG mit Dusche



Bad DG

# Exposé - Galerie



Garten Richtung Norden



Garten Richtung Norden 2



Garten Richtung Norden 3

# Exposé - Galerie



Sandkasten



Feuerstelle



Blick auf Münsing

# Exposé - Grundrisse

