

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Heldenstein

### Doppelhaushälfte - Erstbezug mit Garten, Keller und Top-Ausstattung



Objekt-Nr. **OM-447732**

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.660 € + NK**

Boschstraße 6  
84431 Heldenstein  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	684,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.06.2026
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	153,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	280 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.980 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses hochwertige und vollunterkellerte Haus in Massivbauweise vereint zwei spiegelgleiche Wohneinheiten mit je 153 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine Einheit ist südwestlich, die andere südöstlich ausgerichtet – beide überzeugen mit modernem Wohnkomfort und durchdachtem Raumkonzept.

Jede Einheit verfügt über einen eigenen Hauseingang, einen großzügigen Garten und eine sonnige Südterrasse – ganz im Stil einer Doppelhaushälfte.

Beide Einheiten werden aktuell fertiggestellt und stehen ab dem 01.06.2026 zur Vermietung bereit.

### HIGHLIGHTS

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche (48 m<sup>2</sup>) – perfekt zum Leben und Kochen
- Schöner Sichtdachstuhl aus gewachstem Fichtenholz mit Dachfenster – warme Atmosphäre und natürliches Licht
- Energieeffizienzklasse A+: Moderne Wärmepumpe, Fußbodenheizung sowie PV-Anlage mit optionalem Mieterstrommodell (GGV)
- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung – das ganze Jahr frische Luft, ideal für Allergiker
- LED-Einbaustrahler in Küche, Eingangsbereich, Garderobe und Gäste-WC
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern – App-Steuerung möglich
- Hochwertige Vinyl-Designböden in Eicheoptik und Großformat-Fliesen in Beige
- Wallbox-Vorbereitung für E-Mobilität
- Wasserenthärtungsanlage für schonendes Wasser
- Glasfaser-Internet
- Provisionsfrei – Kein Maklerkosten

### ERDGESCHOSS

Eine eigene Haustür auf der Nordseite führt Sie in einen hellen Eingangsbereich, der mit einer praktischen Garderobennische ausgestattet ist. Das EG bietet ein Gäste-WC mit Tageslichtfenster und spülrandlosem WC sowie einen Raum, der sich flexibel nach Ihren Wünschen nutzen lässt. Vom großen Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf die sonnige Südterrasse.

### DACHGESCHOSS

Eine offene Wendeltreppe aus lackiertem Buchenholz geleitet Sie ins Dachgeschoss. Das Dachfenster sorgt für angenehmes Tageslicht. Drei Schlafzimmer mit je ca. 15 m<sup>2</sup> laden zum Erholen ein. Ein weiterer Raum lässt sich flexibel, z. B. als Ankleide nutzen. Das Badezimmer besitzt Großformat-Fliesen, eine Badewanne, eine Walk-in-Dusche mit Abstellflächen, zwei Waschbecken und ein Handtuchtrockner. Ein spülrandloses WC rundet die moderne und pflegeleichte Ausstattung ab.

### KELLERGESCHOSS

Die Wärmepumpe im gemeinsamen Technikraum versorgt beide Wohneinheiten mit Warmwasser und Wärme. Dort befindet sich auch die Wasserenthärtungsanlage.

Das Kellergeschoss bietet je Wohneinheit ca. 75 m<sup>2</sup> eigenen, nutzbaren Raum und ist vollständig gefliest. Im Hauswirtschaftsraum befinden sich die zentrale Lüftungsanlage, ein

Ausgussbecken und die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Zwei großzügige Kellerräume bieten reichlich Stauraum für alles, was ein Zuhause so mit sich bringt.

#### TERRASSE & GARTEN & EINFAHRT

Die Außenanlagen werden Ende April fertiggestellt. Die Einfahrt wird gepflastert. Eine sonnige Südterrasse lädt zum Entspannen ein – ausgestattet mit Außenbeleuchtung, Stromanschluss und Wasseranschluss für die Gartenbewässerung. Der Garten bietet viel Platz für Ihre Auszeit im Grünen:

- Südwest-Einheit: ca. 155 m<sup>2</sup> Garten mit 15 m<sup>2</sup> Terrasse
- Südost-Einheit: ca. 190 m<sup>2</sup> Garten mit 15 m<sup>2</sup> Terrasse

## Ausstattung

#### TÜREN

Die Aluminium-Haustür mit Glasausschnitt ist mit einem Klingelknopf ausgestattet. Eine Video-Klingel ist vorbereitet. Im Inneren des Hauses sorgen weiße Zimmertüren für ein helles und freundliches Raumgefühl.

#### FENSTER

Weißer Kunststofffenster und ein Dachfenster mit Dreifachverglasung sorgen für optimale Wärmedämmung.

#### ANSCHLÜSSE

Internet-Glasfaseranschluss mit LAN-Anschluss im Wohnzimmer (2x), Flur, Homeoffice und in allen Schlafzimmern. SAT-Anschlüsse sind in den Schlafzimmern und im Wohnzimmer vorbereitet.

#### BODENBELÄGE

Hochwertiger Vinyl-Designboden in Eicheoptik im Dachgeschoss, Homeoffice-Raum sowie im Wohn- und Essbereich.

Großformat-Fliesen in Beige im Eingangsbereich, Küche, Badezimmer und Gäste-WC. Die Kellertreppe und der Keller sind vollständig gefliest.

#### STELLPLÄTZE

Jeder Haushälfte stehen zwei Stellplätze und eine 11-kW-Wallbox-Vorbereitung zur Verfügung.

#### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Melden Sie sich gerne per Nachricht.

Wichtig:

- Nichtraucher bevorzugt, Hunde leider nicht gestattet.
- Ich suche Mieter die ein langfristiges Zuhause schätzen – auf die Kündigung des Mietvertrages wird daher von beiden Seiten für 1 Jahr verzichtet.

Nettokaltmiete: 1660 € pro Monat

Nebenkostenvorauszahlung: 280 € pro Monat

Zwei Kfz-Stellplätze: Je 25 € pro Monat

Mietkaution: 4980 € (3 Monatsnettokaltmieten)

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

## **Lage**

Das Haus ist in ruhiger Siedlungslage gelegen. Heldenstein ist eine moderne Gemeinde mit 3000 Einwohnern im Landkreis Mühldorf am Inn, die ländliche Ruhe und städtische Nähe vereint.

Mit der Autobahn A 94 ist München in rund 35 Minuten bequem erreichbar. Wer lieber die Bahn nutzt, erreicht den Münchner Ostbahnhof in ca. 60 Minuten.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt. Ein EDEKA mit Metzgerei und Bäckerei sowie ein gemütliches Gasthaus befinden sich direkt im Ort. Sportplätze, Kita, Kindergarten und Grundschule sind teils zu Fuß erreichbar und machen Heldenstein zu einem besonders familienfreundlichen Zuhause. Die nahegelegenen Orte Ampfing, Waldkraiburg und Mühldorf bieten darüber hinaus ein umfassendes Angebot an Ärzten, ein Krankenhaus, Supermärkte, Banken, Restaurants und vielem mehr.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Außen - Eingang

# Exposé - Galerie



EG - HomeOffice



EG - Wohn-Ess-Bereich

# Exposé - Galerie



EG - Wohn-Ess-Bereich



DG - Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Treppe u. Dachstuhl



DG - Treppe

# Exposé - Galerie



EG - Treppe



DG - Flur

# Exposé - Galerie



DG - Schlafzimmer



DG - Kinderzimmer - Weitwinkel

# Exposé - Galerie



Bad - Waschbecken



Bad - Waschbecken

# Exposé - Galerie



Bad - Badewanne/Toilette



Kellerraum

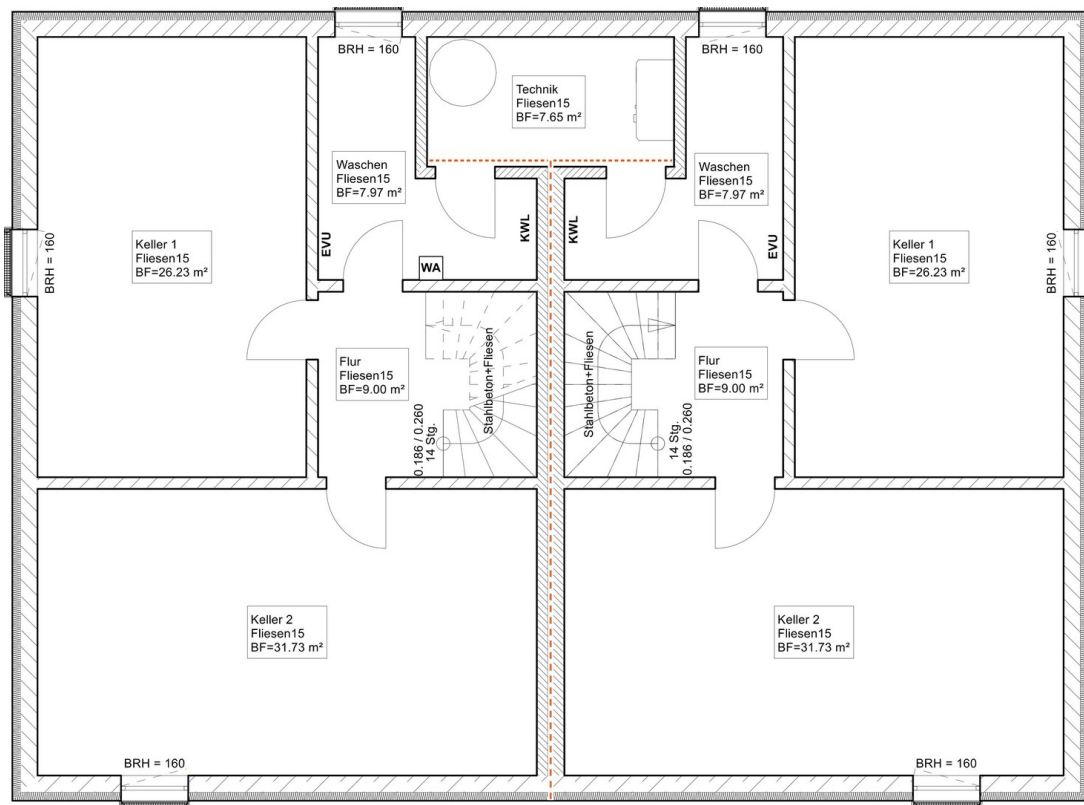
# Exposé - Galerie



Ausgussbecken - Waschraum



# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss