

Exposé

Bauernhaus in Holzkirchen

**Großzügige, helle Wohnung in historischem Bauernhaus
– befristet 1-2 Jahre**



Objekt-Nr. OM-451049

Bauernhaus

Vermietung: **2.600 € + NK**

Ansprechpartner:
Sebastian Kexel

St Bartholomäus-Weg 2
83607 Holzkirchen
Bayern
Deutschland

Grundstücksfläche	250,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	5,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	200,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Heizkosten	75 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	7.800 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wer Platz, Licht und Charakter sucht, ist hier richtig: Diese außergewöhnliche Wohnung in einem alten Bauernhaus mit Doppelhaushälften-Charakter erstreckt sich über drei Etagen und bietet auf ca. 200 m² eine offene, helle Raumstruktur – ein echtes Zuhause, kein Neubau-Standard.

Das Erdgeschoss empfängt ebenerdige mit einem flexibel nutzbaren Gästezimmer oder Hobbyraum sowie einer Waschküche. Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer, jedes mit eigener Ankleide und einer Empore – ideal als Arbeitsbereich, Lesecke oder kreative Rückzugsmöglichkeit. Das Herzstück der Wohnung ist der imposante, lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der sich über zwei Etagen erstreckt und durch eine eigene große Empore ergänzt wird. Eine separate Abstellkammer rundet diesen Bereich ab – Stauraum ist mehr als genug vorhanden.

Weitere Highlights: 2 Balkone, Loggia, Terrasse, Gäste-WC, Keller, 2 Abstellräume, Diele und 2 Stellplätze. Garten ca. 250 m².

Die Wohnung wird mit Zustimmung der Eigentümerin im Rahmen einer Untermiete vergeben, da die Bewohner gerade auf Weltreise sind. Bezug ab 1. September 2026. Mindestlaufzeit ca. 6 Monate, ideal ein Jahr – auf Wunsch auch bis zu 2 Jahre möglich.

Miete: 2.600 € / Monat inkl. Internet und Betriebskosten. Gas & Strom separat nach Verbrauch, Vorauszahlung ca. 200 €/Monat. Kautions: 7.800 €.

Ausstattung

Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben: Einbauküche mit Backofen, Kochstelle und Spülmaschine, Lampen sowie Badezimmermöbel sind inklusive. Details werden im Übergabeprotokoll mit Inventarliste festgehalten.

Haustiere willkommen: Hund oder Katze erlaubt. Stilles Gewerbe gestattet – z. B. Yoga, Coaching oder Agentur. Rauchen in der Wohnung ist leider nicht gestattet, der Garten steht dafür zur Verfügung.

Keine Angst vor Nachfragen, ich antworte gerne!

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Wohnung liegt im Holzkirchner Ortsteil Sufferloh – ruhig, grün und trotzdem bestens angebunden. Holzkirchen verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten vor Ort. Nach München kommt man bequem mit der S-Bahn (S3) oder der BRB – ideal für Pendler und alle, die Voralpenluft mit Stadtnähe verbinden möchten. Seen und Berge sind in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Blick in Küche von Empore



Treppenhaus



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Blick auf Süd-Balkon



Empore

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Empore

Exposé - Galerie



Empore



Blick in Küche / Treppenhaus

Exposé - Galerie



Abstellkammer



Blick Schlafzimmer von Empore

Exposé - Galerie



Empore Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Empore

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Blick auf Nord-Balkon



Ankleide

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Speisekammer 1



Speisekammer 2

Exposé - Galerie



Küche



Exposé - Galerie



Kachelofen



Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



trockener Kellerraum / Gästezi

Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel Vermieter



Einrichtungsbeispiel Vermieter

Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel Vermieter



Ausblick

Exposé - Galerie

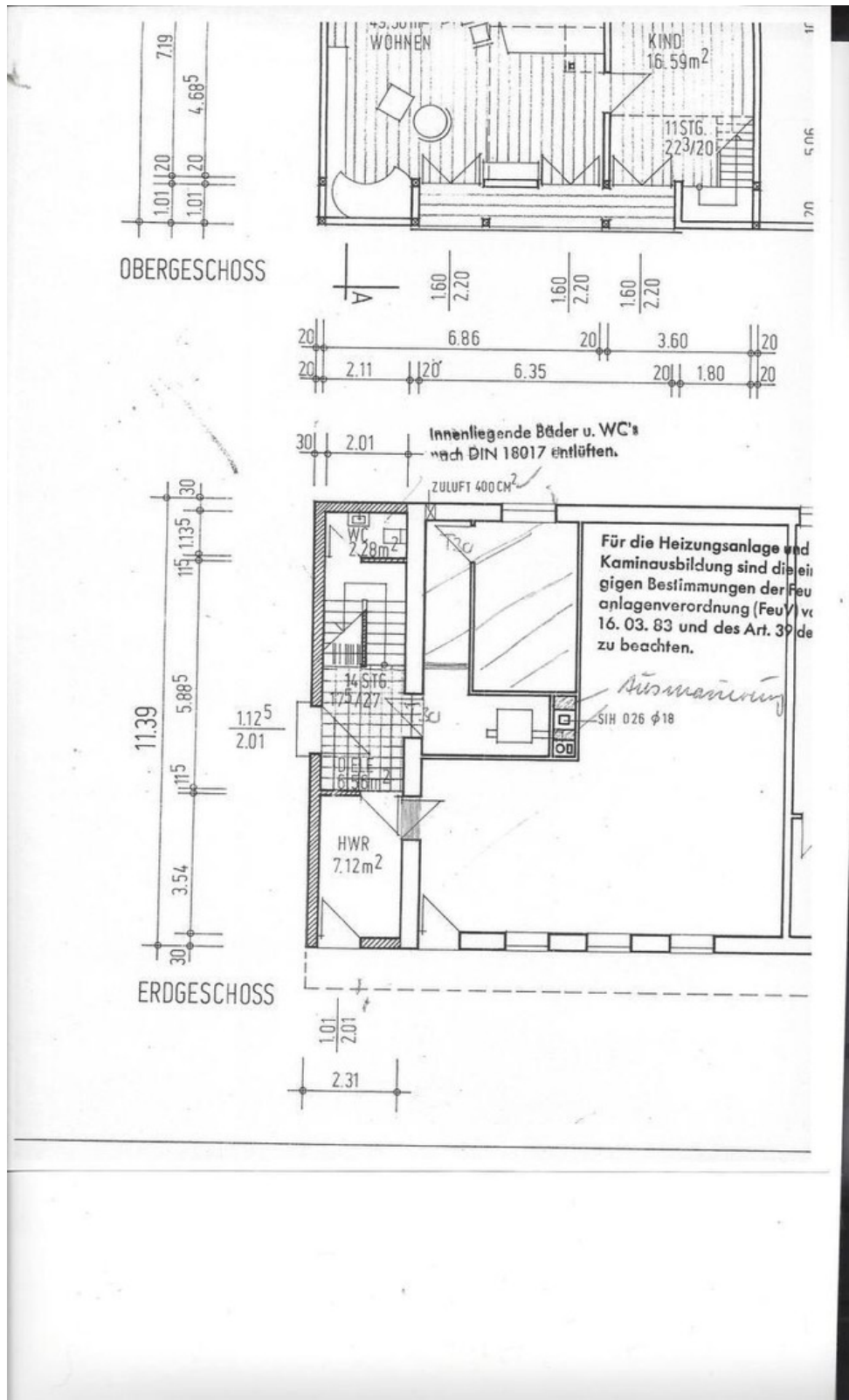


Einrichtungsbeispiel Vermieter



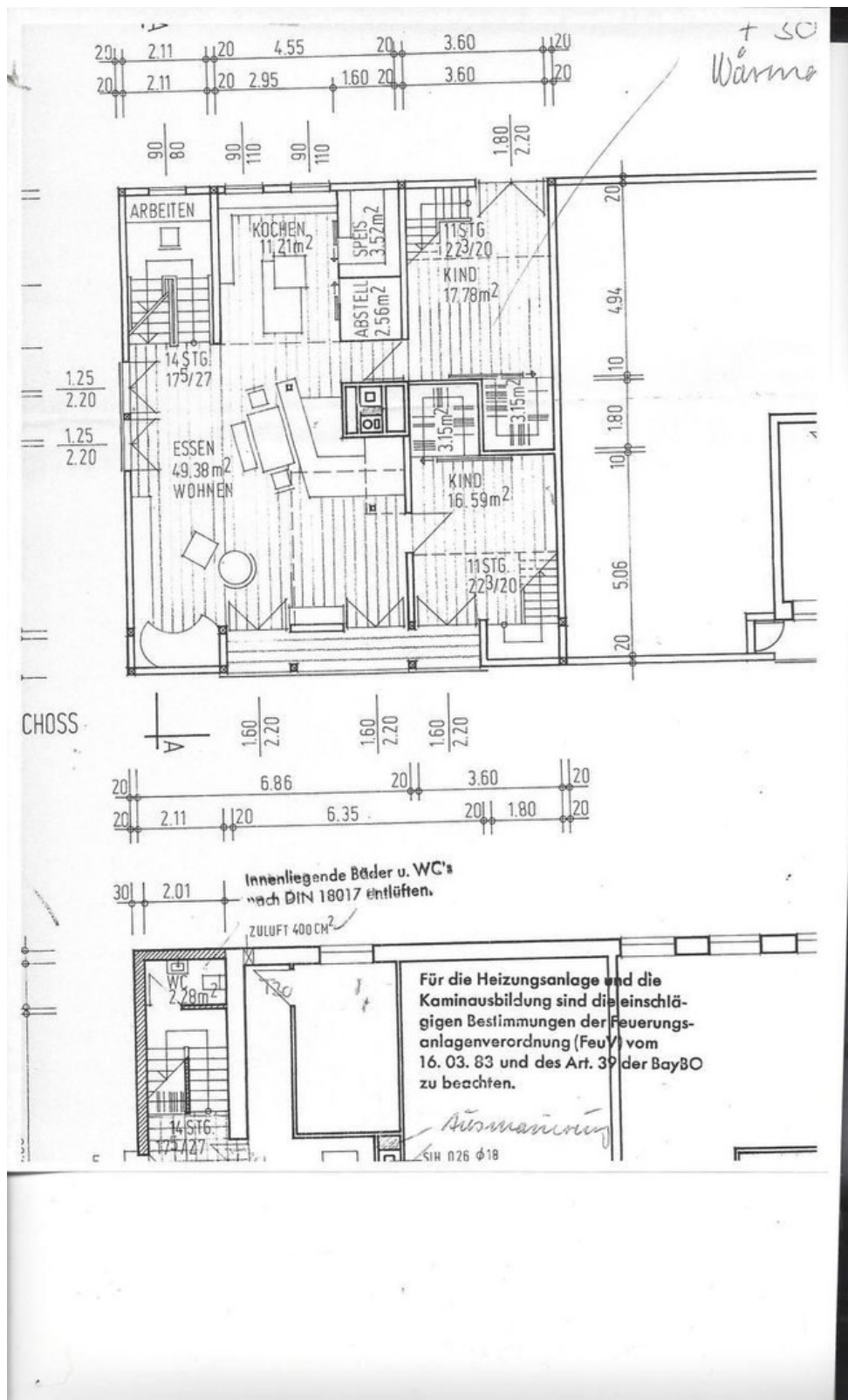
Einrichtungsbeispiel Vermieter

Exposé - Grundrisse



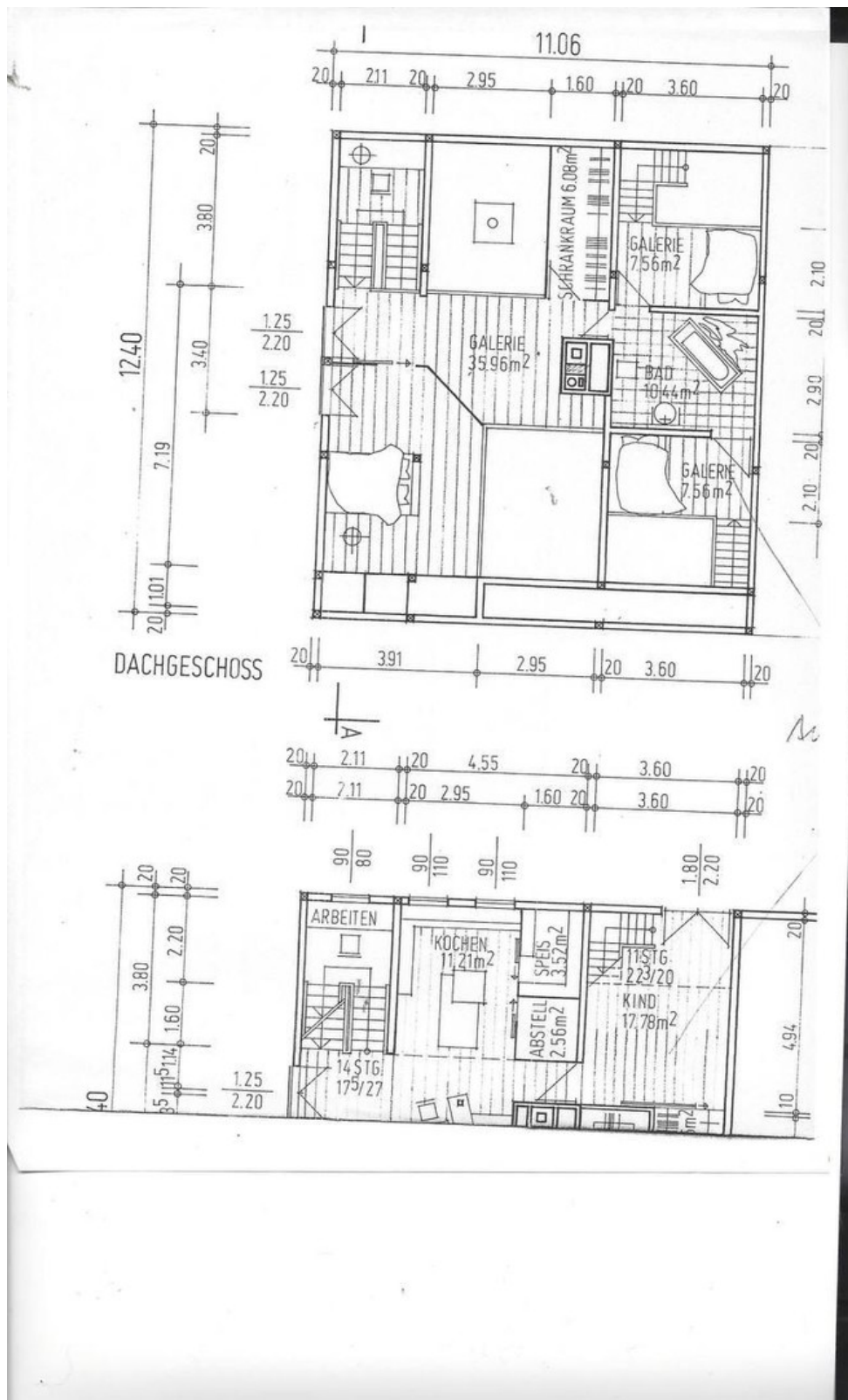
EG

Exposé - Grundrisse



1. OG

Exposé - Grundrisse



2. OG