

Leben auf zwei Ebenen! Tolle Neubau-Maisonette-Wohnung mit Garage, Balkon, Terrasse und Süd-Garten



Hochfeldstraße 43

84431 Heldenstein-Lauterbach

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 137,00 m²
Kaltmiete: 1.200,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.475,00 EUR

Scout-ID: 136758976
Objekt-Nr.: 1002

Ihr Ansprechpartner:

Willburger & Luft GmbH & Co. KG - Immobilien & Hausverwaltung

Willburger & Luft GmbH & Co. KG

E-Mail: kontakt@wilu-ihv.de

Tel: +49 8636 5900

Fax: +49 8636 5911

Web: <http://www.wilu-ihv.de>

Wohnungstyp: Maisonette
Nutzfläche ca.: 30,00 m²
Etagenanzahl: 3
Schlafzimmer: 2
Badezimmer: 1
Gäste-WC: Ja
Balkon/Terrasse: Ja
Garten-/mitbenutzung: Ja
Objektzustand: Erstbezug
Baujahr: 2022
Qualität der Ausstattung: Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2022
Heizungsart: Zentralheizung
Wesentliche Energieträger: Holzpellets
Baujahr laut Energieausweis: 2022
Bezugsfrei ab: ab sofort
Haustiere: Nein
Garage/Stellplatz: Garage
Anzahl Garage/Stellplatz: 2

Nebenkosten: 200,00 EUR
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Ja
Garage/Stellplatz-Mietpreis: 75,00 EUR
Kaution: 3 Monatskaltmieten = € 3.825,00

Leben auf zwei Ebenen! Tolle Neubau-Maisonette-Wohnung mit Garage, Balkon, Terrasse und Süd-Garten



Hochfeldstraße 43

84431 Heldenstein-Lauterbach

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	137,00 m ²
Kaltmiete:	1.200,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.475,00 EUR

Objektbeschreibung:

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine tolle 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung, welche sich im Souterrain und Erdgeschoss eines reinen Wohnhauses mit insgesamt vier Wohneinheiten befindet.

Diese Wohnung bietet insgesamt ca. 137 qm Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen samt großzügigem Balkon sowie einer Terrasse. Der Bezug ist nach Absprache kurzfristig möglich.

Ausstattung:

Sie betreten die Wohnung ebenerdig im Erdgeschoss, welches aufgrund der Maisonette-Form deren obere Ebene darstellt. Der schöne, in grauer Farbe geflieste Flur samt praktischer Garderobennische, bietet ausreichend Stauraum z.B. für eine Wandgarderobe und eine Schuhbank. Ebenfalls findet ein Jackenschrank problemlos seinen Platz.

Rechter Hand gelangen Sie in das separate Gäste-WC, welches ebenfalls in grauer Farbe gefliest ist und über ein Waschbecken sowie ein Tageslichtfenster verfügt.

Der lichtdurchflutete Wohn-/Küche-/Essbereich ist mit seinen knapp 38 qm der größte Raum dieser schönen Wohnung. Er verfügt über eine halbhohe Wand, welche als Raumteiler zwischen Ess- und Wohnbereich fungiert. Aus dem Küchenbereich haben Sie außerdem Zugang zur geräumigen Speisekammer samt Tageslichtfenster.

Ebenfalls haben Sie Zugang zum mit knapp 20 qm sehr großzügigen Balkon, welcher nach Süden ausgerichtet ist und über Steckdose sowie Außenbeleuchtung verfügt. Über eine praktische Außentreppe gelangen Sie außerdem aus dem Wohnbereich in Ihren eigenen Garten.

Über eine Treppe im Flur betreten Sie die im Souterrain befindliche zweite Ebene dieser Wohnung. Rechter Hand gelangen Sie zunächst in das Badezimmer, welches über ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner verfügt. Des Weiteren bietet dieses geräumige Badezimmer eine Badewanne sowie eine bodengleiche Dusche und einen Handtuchwärmer.

Unter der Treppe befindet sich ein praktischer Abstellraum zum Aufbewahren von Putzmitteln, Staubsauger oder Vorräten.

Das Kinderzimmer weist mit seinen etwa 14,50 qm eine schöne Größe auf und bietet ausreichend Platz für Bett, Kleiderschrank und Schreibtisch.

Der schöne und geräumige Elternbereich, bestehend aus einer separaten Ankleide und einem Schlafbereich, lässt auf knapp 21,50 qm Wohnfläche keine Wünsche offen.

In beiden Schlafräumen sowie dem Wohnbereich im Erdgeschoss ist warmer und gleichzeitig strapazierfähiger Vinylboden im Farbton „Eiche gekalkt“ verlegt. Außerdem verfügen beide Schlafräume über ein Fenster sowie eine Terrassentüre, über welche Sie ebenfalls Zugang zu Ihrem Garten haben.

Ebenfalls zur Wohnung gehörend ist neben einem PKW-Stellplatz vor dem Haus, auch eine Garagenhälfte, welche sich auf der Ostseite des Hauses befindet und über ein elektrisches Sektionaltor verfügt.

Eine Photovoltaikanlage liefert kostengünstigen Allgemein- und Heizungsstrom vom eigenen Dach, was sich positiv auf Ihre Heizkosten auswirken wird!

Lage:

Dieses Wohnhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage in Lauterbach, einem Ortsteil von Heldenstein. Im etwa 2 km entfernten Heldenstein befinden sich neben einem neu eröffneten EDEKA-Markt auch eine Kita, zwei Kindergärten sowie eine Grundschule. Ebenfalls vor Ort befindet sich eine Tierärztin, eine Tankstelle sowie zwei Gastronomiebetriebe mit Biergärten.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie z.B. Supermarkt, Getränkemarkt, Bäckereien, Gastronomiebetriebe, Imbisse, Banken, Möbelhaus und Bekleidungsgeschäft sind in im 5 km entfernten Ampfing vorhanden.

Heldenstein weiß durch seine hervorragende verkehrliche Anbindung zu überzeugen:

In 5 min erreichen Sie den Bahnhof Ampfing, einer Eilzug-Station der Linie Mühldorf - München. Den Ostbahnhof erreichen Sie mit der Bahn in ca. 50 Minuten.

Über die Autobahn A94, Anschlussstelle Heldenstein, erreichen Sie die Landeshauptstadt in einer guten halben Stunde.

Sonstiges:

+++ Wichtig +++

Es werden langfristige Mieter gesucht, ein späterer Eigenbedarf ist ausgeschlossen.

Vielen Dank für Ihr Interesse!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Ihre Rückfragen gerne zur Verfügung.

Leben auf zwei Ebenen! Tolle Neubau-Maisonette-Wohnung mit Garage, Balkon, Terrasse und Süd-Garten



Hochfeldstraße 43
84431 Heldenstein-Lauterbach

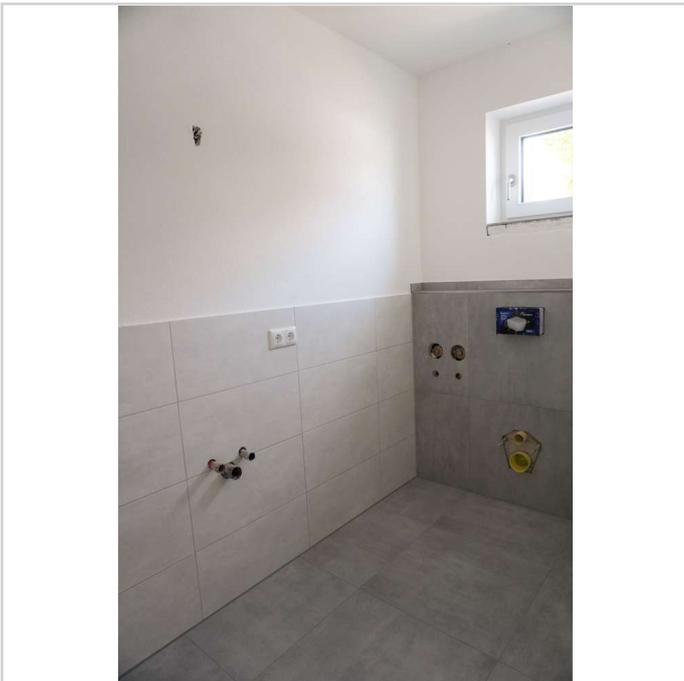
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 137,00 m²
Kaltmiete: 1.200,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.475,00 EUR



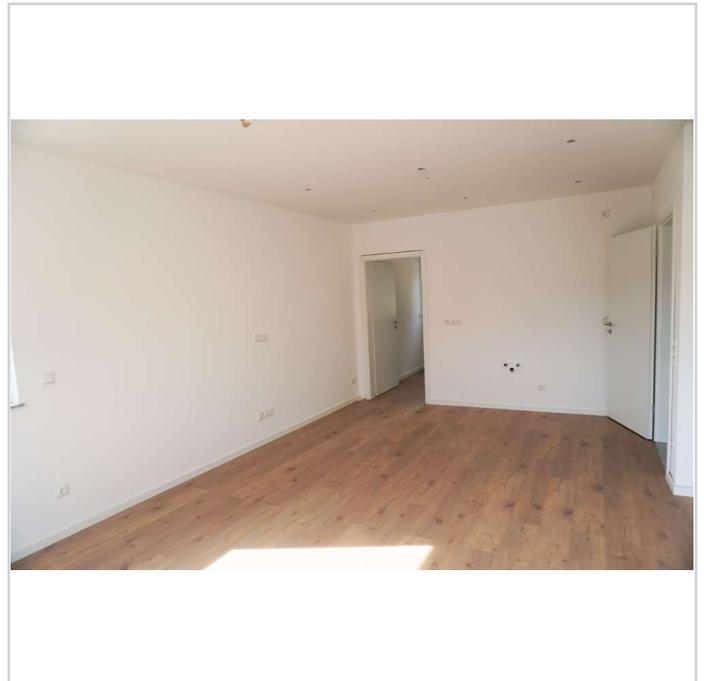
Hausansicht



Flur EG



Gäste-WC



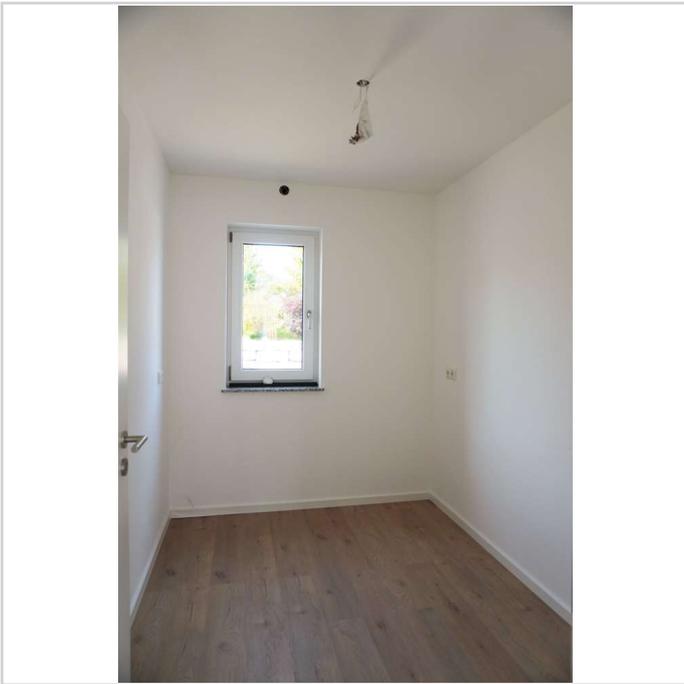
Offener Küchenbereich

Leben auf zwei Ebenen! Tolle Neubau-Maisonette-Wohnung mit Garage, Balkon, Terrasse und Süd-Garten



Hochfeldstraße 43
84431 Heldenstein-Lauterbach

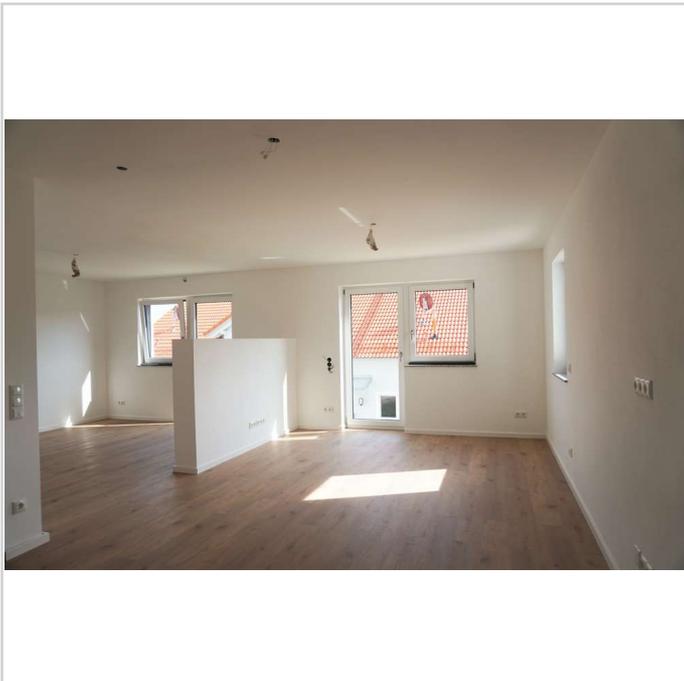
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 137,00 m²
Kaltmiete: 1.200,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.475,00 EUR



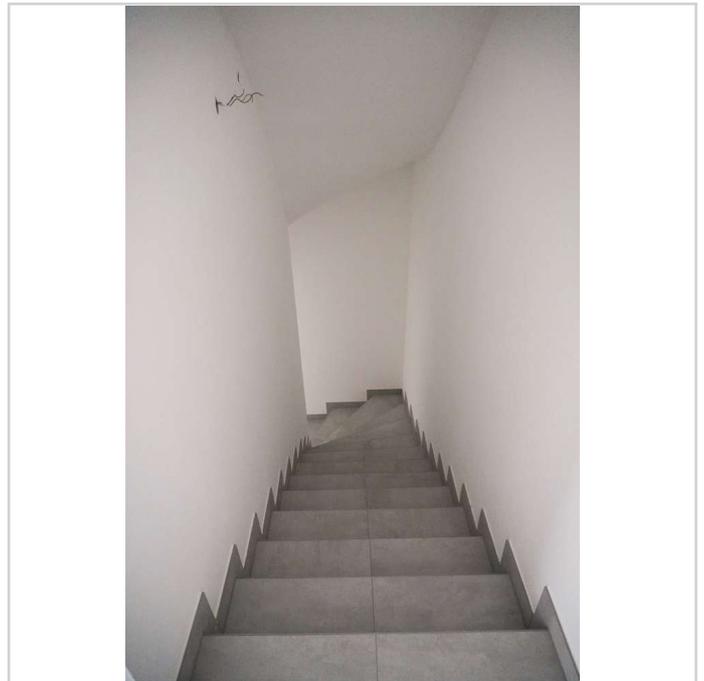
Speisekammer



Essbereich



Wohn-/Essbereich



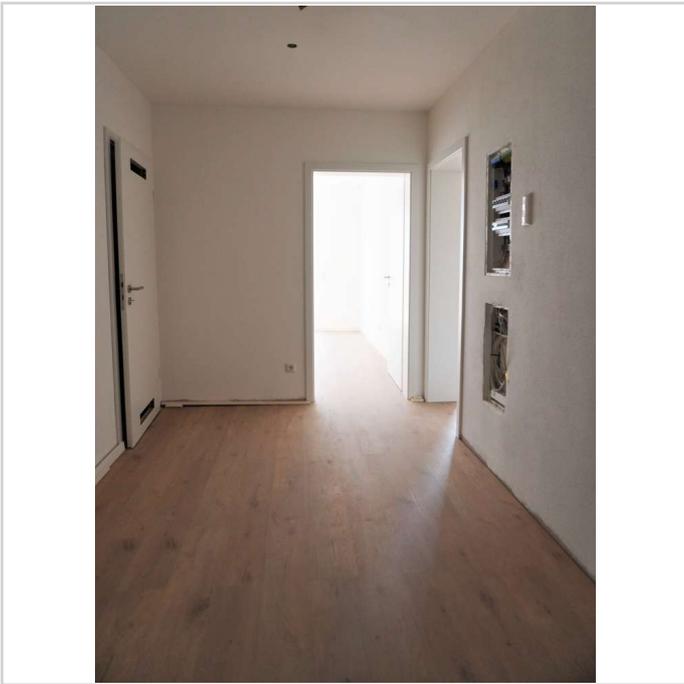
Treppe EG zu Souterrain

Leben auf zwei Ebenen! Tolle Neubau-Maisonette-Wohnung mit Garage, Balkon, Terrasse und Süd-Garten



Hochfeldstraße 43
84431 Heldenstein-Lauterbach

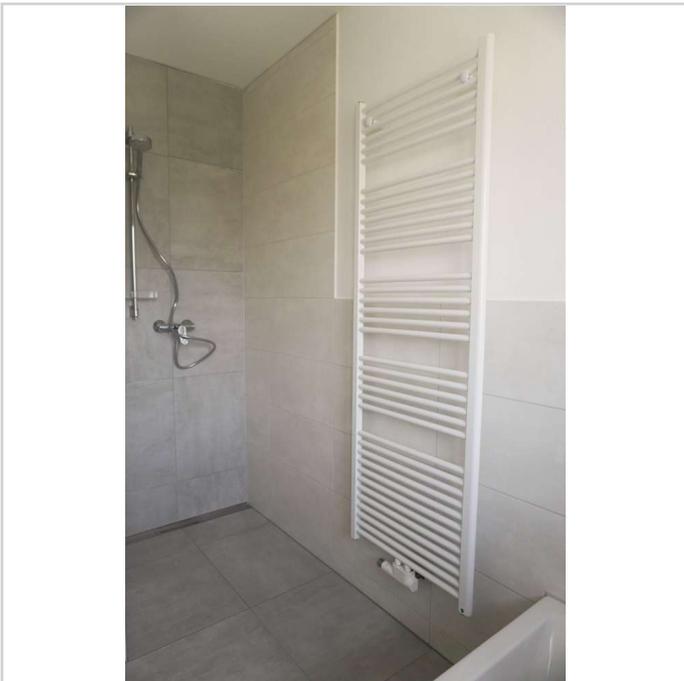
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 137,00 m²
Kaltmiete: 1.200,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.475,00 EUR



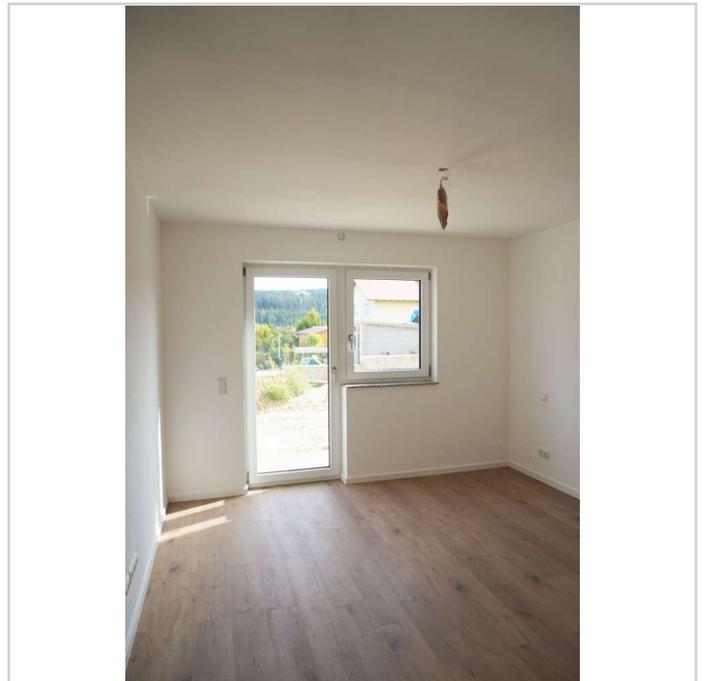
Flur Souterrain



Badezimmer



Bodengleiche Dusche



Schlafzimmer

Leben auf zwei Ebenen! Tolle Neubau-Maisonette-Wohnung mit Garage, Balkon, Terrasse und Süd-Garten



Hochfeldstraße 43
84431 Heldenstein-Lauterbach

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 137,00 m²
Kaltmiete: 1.200,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.475,00 EUR



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht

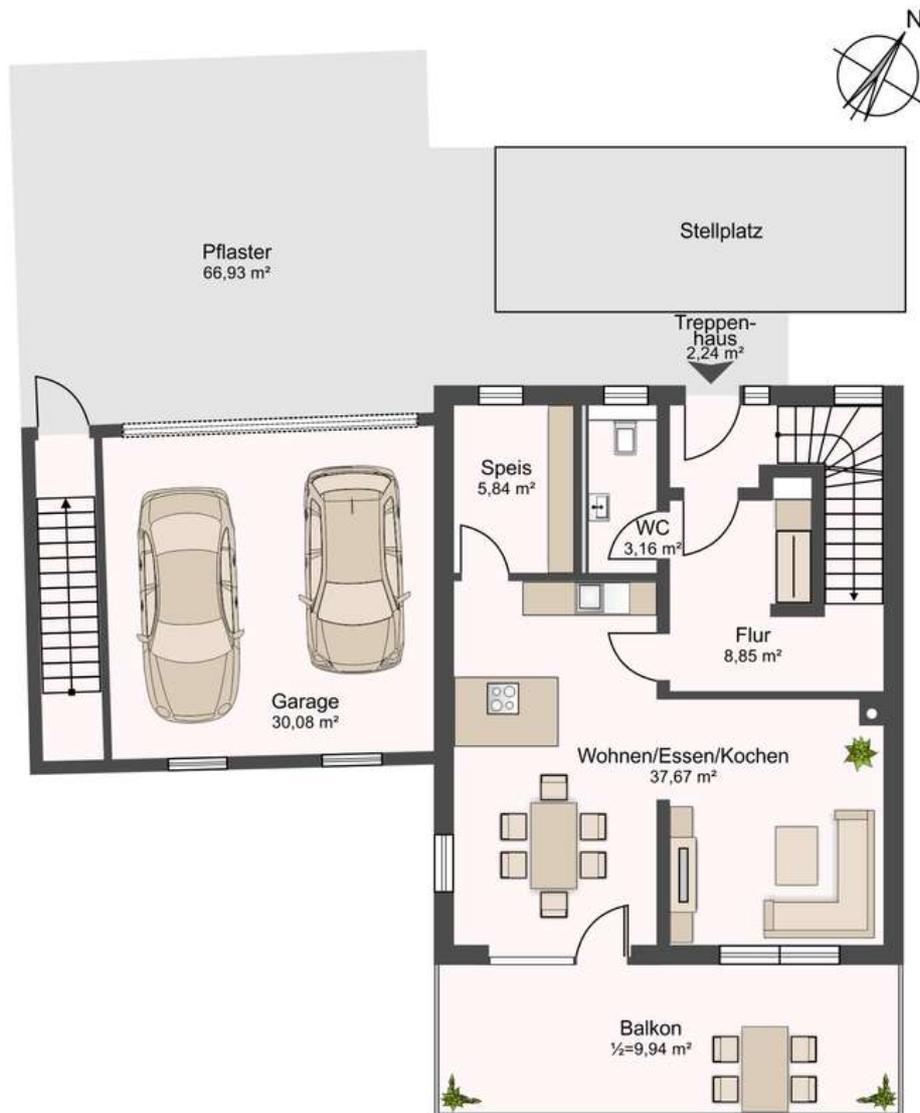
Leben auf zwei Ebenen! Tolle Neubau-Maisonette-Wohnung mit Garage, Balkon, Terrasse und Süd-Garten



Hochfeldstraße 43

84431 Heldenstein-Lauterbach

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 137,00 m²
Kaltmiete: 1.200,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.475,00 EUR



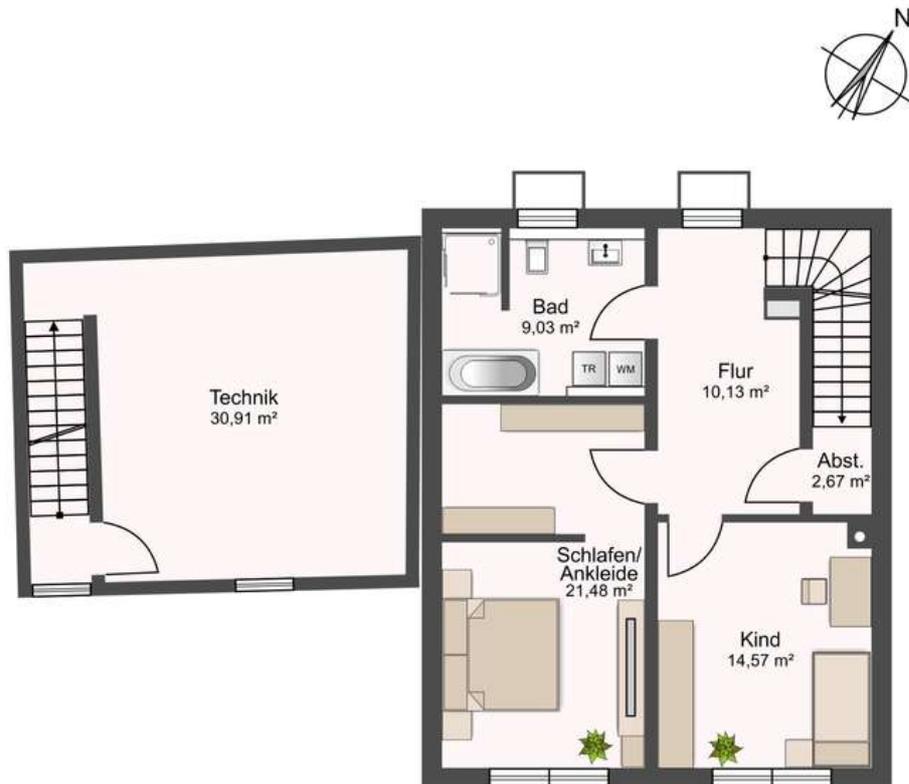
Grundriss EG

Leben auf zwei Ebenen! Tolle Neubau-Maisonette-Wohnung mit Garage, Balkon, Terrasse und Süd-Garten



Hochfeldstraße 43
84431 Heldenstein-Lauterbach

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 137,00 m²
Kaltmiete: 1.200,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.475,00 EUR



Grundriss Souterrain

Leben auf zwei Ebenen! Tolle Neubau-Maisonette-Wohnung mit Garage, Balkon, Terrasse und Süd-Garten



Hochfeldstraße 43
84431 Heldenstein-Lauterbach

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 137,00 m²
Kaltmiete: 1.200,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.475,00 EUR

