

Modernes Wohnen! Hochwertige Neubau-DHH mit Pelletsheizung, sonniger Terrasse, Garage+ Stellplatz



Kirchstraße 7a
84431 Heldenstein

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 128,00 m²
Kaltmiete: 1.500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.500,00 EUR

Scout-ID: 159193634
Objekt-Nr.: 479



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>

Haustyp:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	160,00 m ²
Nutzfläche ca.:	50,00 m ²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Erstbezug
Baujahr:	2025
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger:	Holzpellets
Bezugsfrei ab:	Nach Vereinbarung kurzfristig
Haustiere:	Nein
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Nebenkosten: 300,00 EUR

Heizkosten sind in Nebenkosten
enthalten: Ja

Garage/Stellplatz-Mietpreis: 100,00 EUR

Kaution oder
Genossenschaftsanteile: 3 Monatskaltmieten = € 4.800,00

Modernes Wohnen! Hochwertige Neubau-DHH mit Pelletsheizung, sonniger Terrasse, Garage+ Stellplatz



Kirchstraße 7a
84431 Heldenstein

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	128,00 m ²
Kaltmiete:	1.500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.500,00 EUR

Objektbeschreibung:

ALLGEMEINES

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine wunderschöne Doppelhaushälfte, welche in Holzständerbauweise errichtet und sich derzeit in den letzten Zügen der Fertigstellung befindet. Der Bezug ist nach Absprache kurzfristig möglich.

Es befindet sich in verkehrsberuhigter Lage Heldensteins und bietet insgesamt ca. 128 qm Wohnfläche verteilt auf zwei Etagen mit drei Schlafzimmern, Badezimmer, Gäste-WC, Flur, Wohn-Ess-Kochbereich samt separater Speisekammer sowie einer sonnigen Terrasse.

KELLERGESCHOSS

Sie betreten dieses schöne Objekt auf der Ostseite – aufgrund der Geländebegebenheiten - im Kellergeschoss.

Hier befindet sich der Haustechnikraum sowie ein mit über 28 qm großzügiger Kellerraum mit praktischem Ausgussbecken sowie der Waschmaschinenanschluss und Stellplatz für einen Trockner. Durch die Tageslichtversorgung, den Vinylbodenbelag und die vorhandene Fußbodenheizung, kann dieser Raum bestens als Kinderspielzimmer oder Homeoffice-Raum genutzt werden.

Ebenfalls haben Sie direkten Zugang zu Ihrer Garage, sodass Sie trockenen Fußes Ihre Einkäufe ins Haus tragen können.

ERDGESCHOSS

Im Flur bietet eine praktische Garderobennische ausreichend Platz für eine Bank, Schuhkommode o.ä. Ebenfalls ist ein separates Gäste-WC mit Tageslichtfenster vorhanden.

Beim knapp 42 qm großen Wohn-/Küche-/Essbereich mit separater Speisekammer handelt es sich um das Herzstück dieses schönen Objektes, welcher Ihnen Einteilungsmöglichkeiten ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack bietet.

Hinweis: Bei Bedarf vermitteln wir gerne den Kontakt zu einem örtlichen Schreinermeister, welcher mit Ihnen Ihre maßgeschneiderte Küche gestaltet.

Von hier aus haben Sie Zugang zu Ihrer gut 16 qm großen Terrasse, welche nach Süd-Westen ausgerichtet ist und über Außensteckdose sowie Außenbeleuchtung verfügt. Ein eigener Gartenanteil ist bei diesem Objekt nicht vorhanden.

OBERGESCHOSS

Über eine hochwertige, offene Holzterrasse gelangen Sie ins Obergeschoss.

Hier befinden sich die drei Schlafzimmer, welche mit 14 – 1 qm Wohnfläche über eine komfortable Größe verfügen und mit schönen, strapazierfähigen Vinylböden in Eiche-Optik ausgestattet sind.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Toilette sowie ein großes Waschbecken. Ebenfalls vorhanden ist eine

Dusche samt praktischer Abstellnische.

Ausstattung:

... Hochwertig und geschmackvoll abgestimmte Ausstattung!

HEIZUNG & TECHNIK

Effiziente Holzpelletsheizung
Fußbodenheizung samt Einzelraumsteuerung

FENSTER & BELICHTUNG

Kunststofffenster, weiß
3-fach Isolierverglasung
Eingebaute LED-Deckenspots

ANSCHLÜSSE

Hausanschluss Telekom
LAN-Anschluss in allen Wohnräumen, Schlafzimmern und Kellerräumen
SAT-Schüssel für TV vorhanden

BODENBELÄGE

Pflegeleichte und strapazierfähige Vinylböden in Schlafzimmern, Wohn- und Kellerräumen
Stilvolle, großflächige Bodenfliesen in Badezimmer und Gäste-WC
Witterungsfester und pflegeleichter Pflasterbelag auf Terrasse

TERRASSE & GARTEN

Sonnige Terrasse, ca. 15 qm
Jeweils mit Außenbeleuchtung und Außenstromversorgung
Außenwasseranschluss für Gartenschlauch

GARAGE & STELLPLÄTZE

Einzelgarage + zusätzlicher Stellplatz
230 V Stromanschluss und LED-Röhre in Garage
Elektrischer Torantrieb mit Handsender

Lage:

Dieses schöne Objekt befindet sich in Heldenstein, einer schönen Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn rund 70 km östlich der Landeshauptstadt München.

Heldenstein verfügt außerdem über einen EDEKA Markt mit angeschlossener Bäckerei.
Des Weiteren befindet sich vor Ort eine Tierärztin, eine Tankstelle sowie ein Wirtshaus mit schönem Biergarten.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie z.B. Supermarkt, Getränkemarkt, Bäckereien, Gastronomiebetriebe, Imbisse, Banken, Möbelhaus und Bekleidungsgeschäft sind in im 3 km entfernten Ampfing vorhanden. Ebenfalls in Ampfing sind Apotheken, Ärzte, ein Seniorenheim und Pflegebetriebe vorhanden.

Heldenstein weiß durch seine hervorragende verkehrliche Anbindung zu überzeugen:
In 5 min erreichen Sie den Bahnhof Ampfing, einer Eilzug-Station

Modernes Wohnen! Hochwertige Neubau-DHH mit Pelletsheizung, sonniger Terrasse, Garage+ Stellplatz



Kirchstraße 7a
84431 Heldenstein

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 128,00 m²
Kaltmiete: 1.500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.500,00 EUR

der Linie Mühldorf - München.
Den Ostbahnhof erreichen Sie mit der Bahn in ca. 50 Minuten.
Des Weiteren verfügt Heldenstein über eine eigene
Autobahnanschlussstelle der A94, über welche Sie die
Landeshauptstadt in ca. 35 Minuten erreichen.

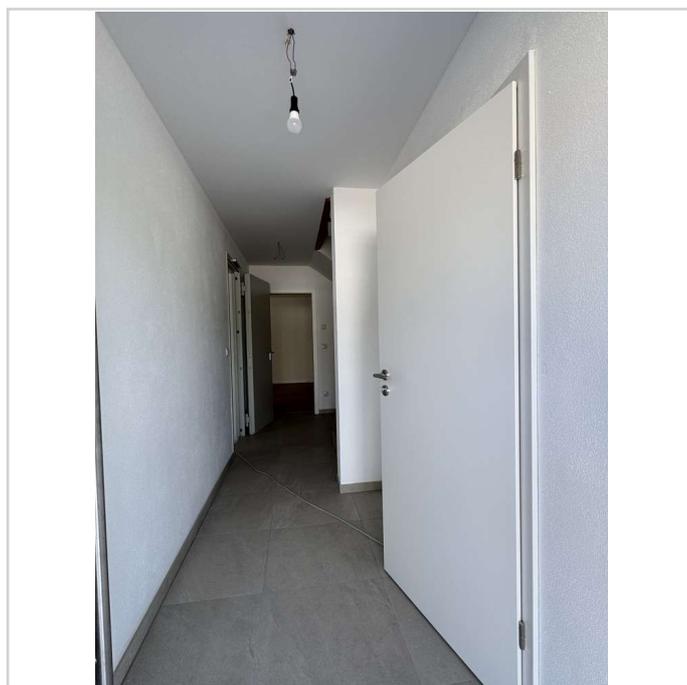
Sonstiges:

Vielen Dank für Ihr Interesse!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Ihre
Rückfragen gerne zur Verfügung.

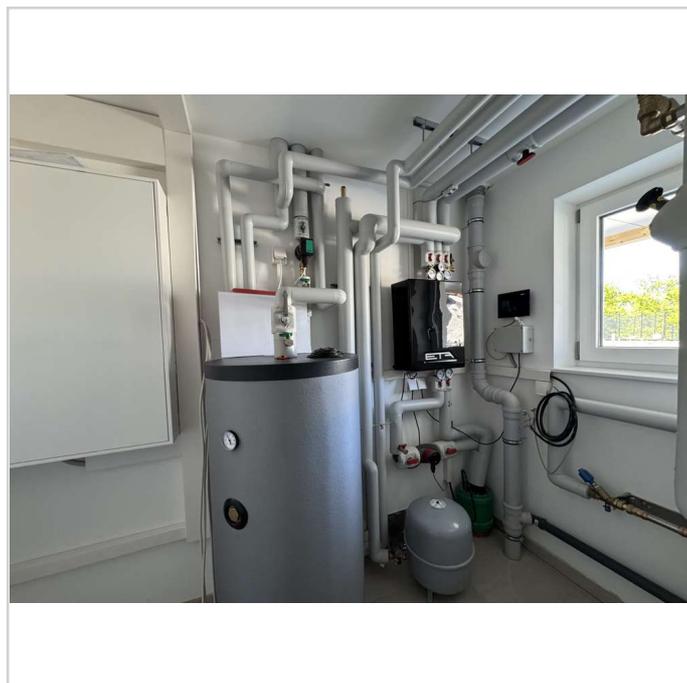
Bitte beachten Sie, dass wir nur vollständig ausgefüllte
Kontaktanfragen bearbeiten können.



Hausansicht



Eingangsbereich



Haustechnikraum

Modernes Wohnen! Hochwertige Neubau-DHH mit Pelletsheizung, sonniger Terrasse, Garage+ Stellplatz



Kirchstraße 7a
84431 Heldenstein

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 128,00 m²
Kaltmiete: 1.500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.500,00 EUR



Garage



Kellerraum



Kellerraum



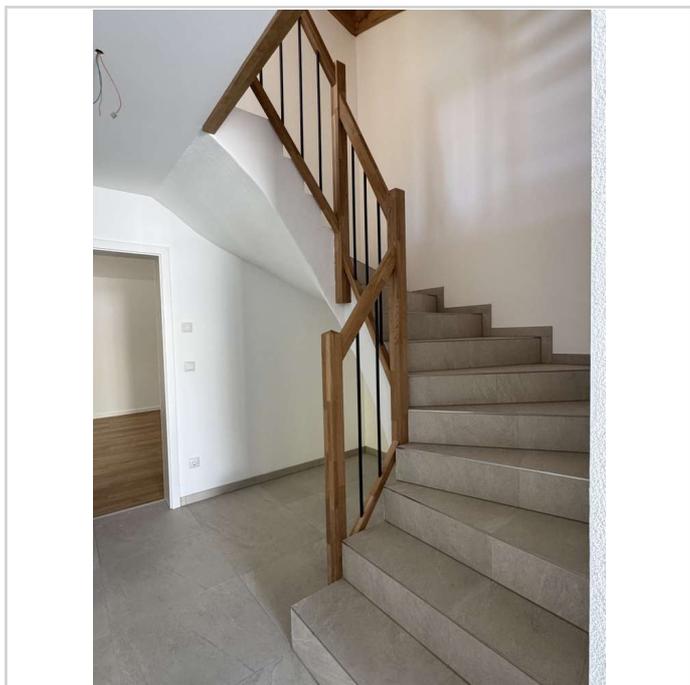
Flur KG

Modernes Wohnen! Hochwertige Neubau-DHH mit Pelletsheizung, sonniger Terrasse, Garage+ Stellplatz

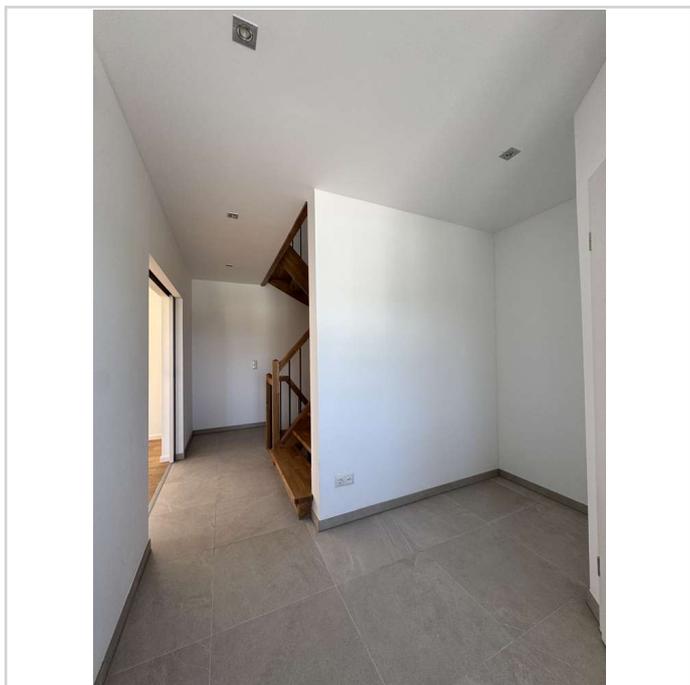


Kirchstraße 7a
84431 Heldenstein

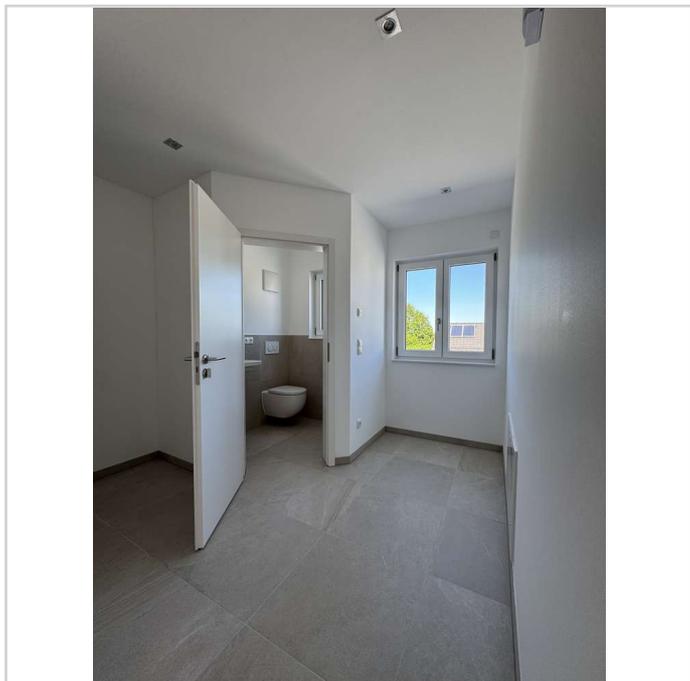
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 128,00 m²
Kaltmiete: 1.500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.500,00 EUR



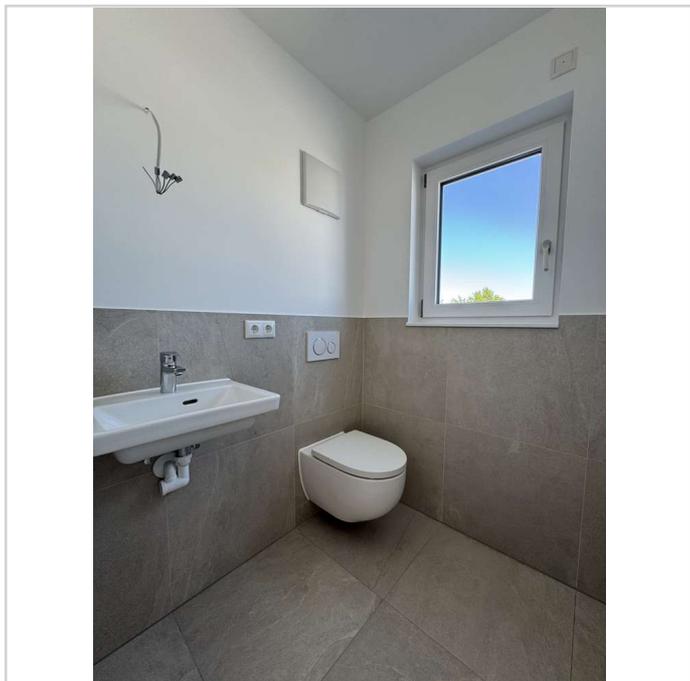
Treppe KG



Flur OG



Gäste-WC



Gäste-WC

Modernes Wohnen! Hochwertige Neubau-DHH mit Pelletsheizung, sonniger Terrasse, Garage+ Stellplatz



Kirchstraße 7a
84431 Heldenstein

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 128,00 m²
Kaltmiete: 1.500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.500,00 EUR



Wohn-/Küche-/Essbereich



Wohn-/Küche-/Essbereich



Wohn-/Küche-/Essbereich



Terrasse

Modernes Wohnen! Hochwertige Neubau-DHH mit Pelletsheizung, sonniger Terrasse, Garage+ Stellplatz



Kirchstraße 7a
84431 Heldenstein

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 128,00 m²
Kaltmiete: 1.500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.500,00 EUR



Terrasse



Terrasse



Hausansicht Süd



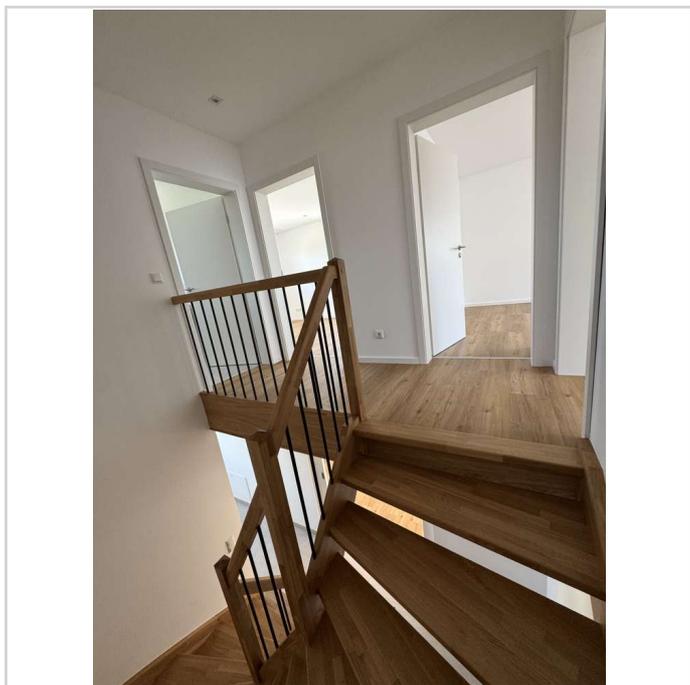
Wohn-/Küche-/Essbereich

Modernes Wohnen! Hochwertige Neubau-DHH mit Pelletsheizung, sonniger Terrasse, Garage+ Stellplatz

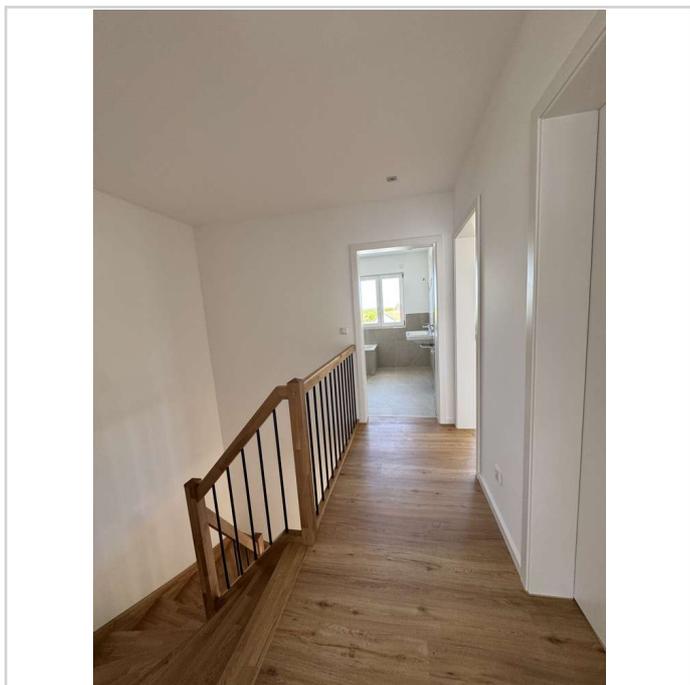


Kirchstraße 7a
84431 Heldenstein

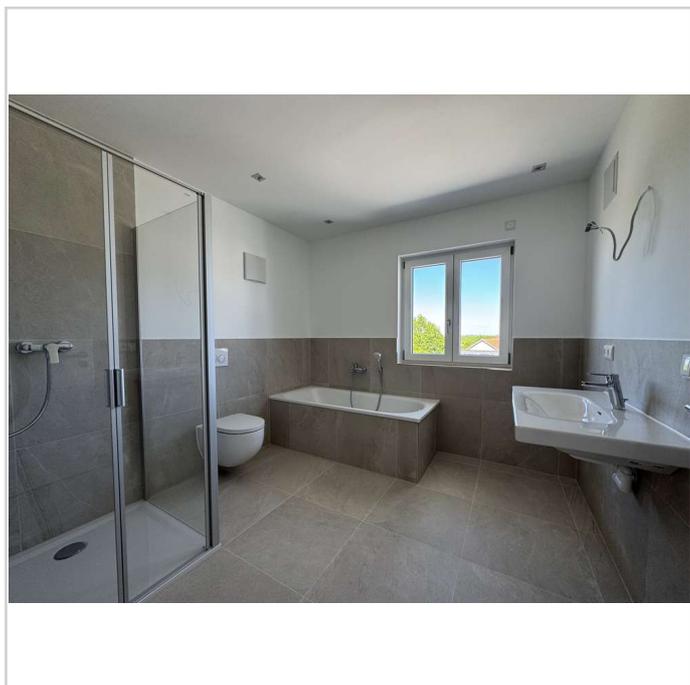
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 128,00 m²
Kaltmiete: 1.500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.500,00 EUR



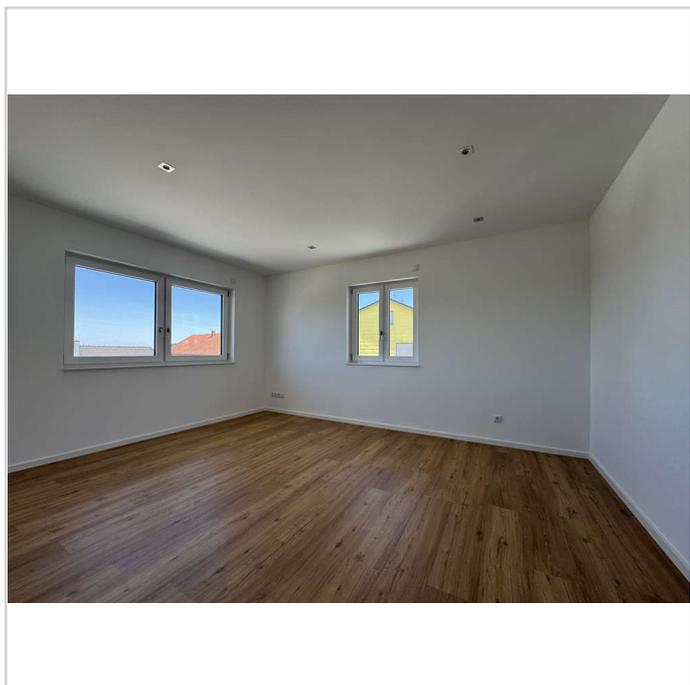
Treppe OG



Flur OG



Badezimmer



Schlafzimmer 1

Modernes Wohnen! Hochwertige Neubau-DHH mit Pelletsheizung, sonniger Terrasse, Garage+ Stellplatz



Kirchstraße 7a
84431 Heldenstein

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 128,00 m²
Kaltmiete: 1.500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.500,00 EUR



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



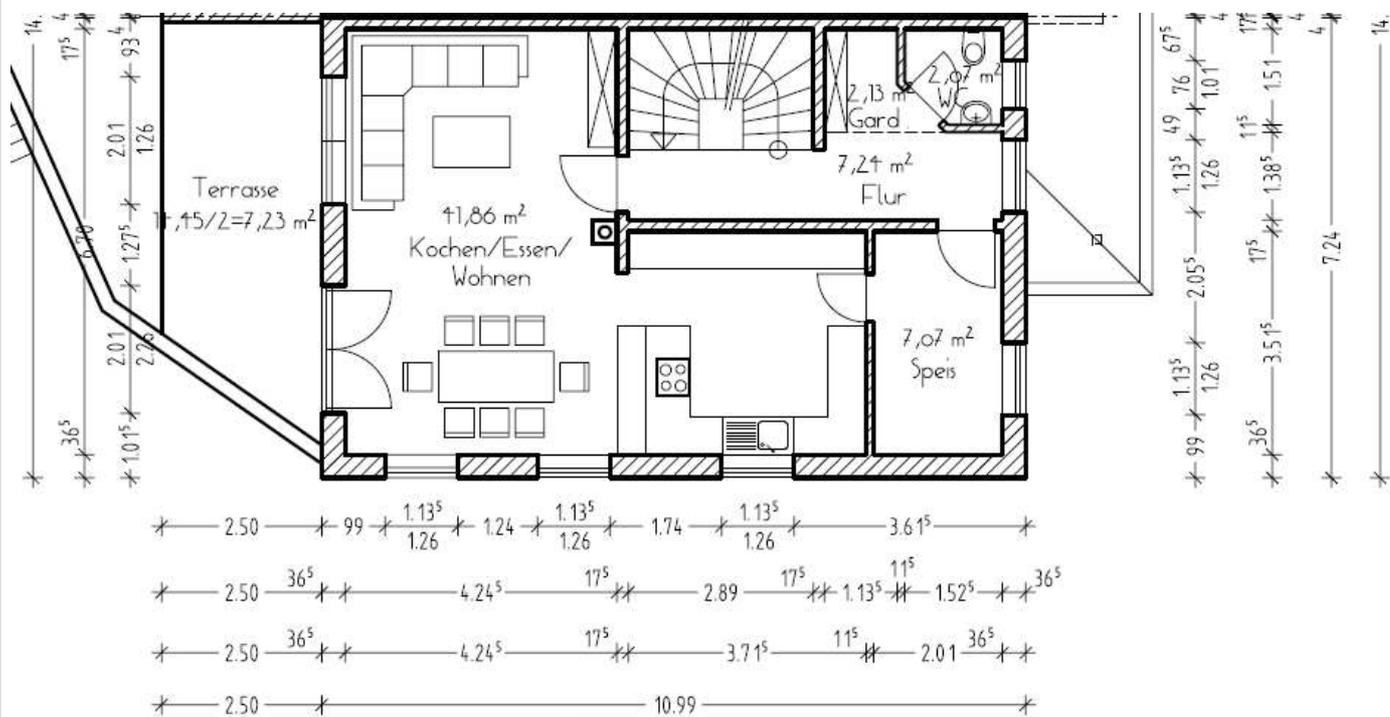
Hausansicht Ost

Modernes Wohnen! Hochwertige Neubau-DHH mit Pelletsheizung, sonniger Terrasse, Garage+ Stellplatz



Kirchstraße 7a
84431 Heldenstein

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 128,00 m²
Kaltmiete: 1.500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.500,00 EUR



Haus 2

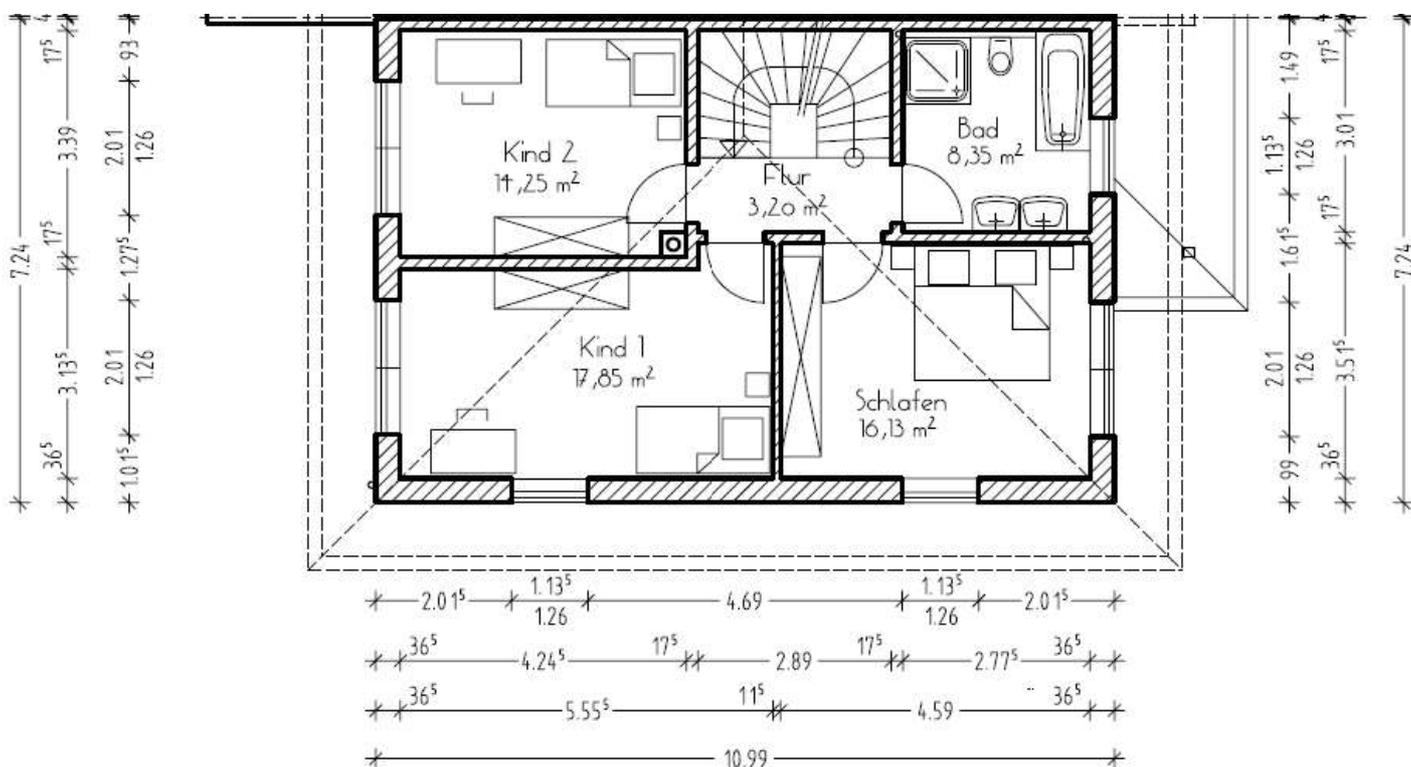
EG_Grundriss

Modernes Wohnen! Hochwertige Neubau-DHH mit Pelletsheizung, sonniger Terrasse, Garage+ Stellplatz



Kirchstraße 7a
84431 Heldenstein

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 128,00 m²
Kaltmiete: 1.500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.500,00 EUR



Haus 2

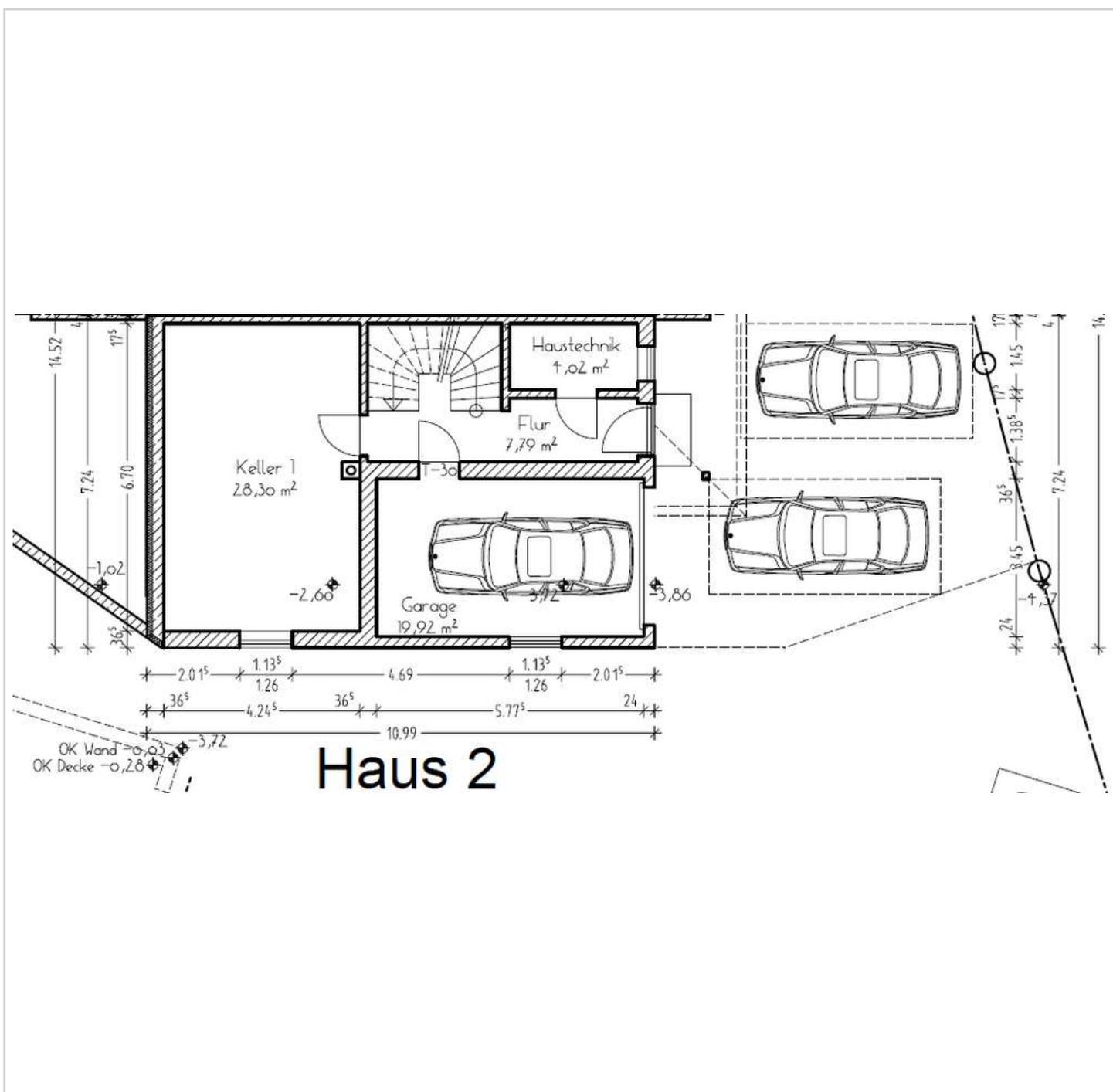
OG_Grundriss

Modernes Wohnen! Hochwertige Neubau-DHH mit Pelletsheizung, sonniger Terrasse, Garage+ Stellplatz



Kirchstraße 7a
84431 Heldenstein

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 128,00 m²
Kaltmiete: 1.500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.500,00 EUR



KG_Grundriss

Modernes Wohnen! Hochwertige Neubau-DHH mit Pelletsheizung, sonniger Terrasse, Garage+ Stellplatz



Kirchstraße 7a
84431 Heldenstein

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 128,00 m²
Kaltmiete: 1.500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.500,00 EUR

