

Strom vom eigenen Dach! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung



Am Hang 6a

84564 Oberbergkirchen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 161,38 m²
Kaltmiete: 1.900,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.150,00 EUR

Scout-ID: 166091196
Objekt-Nr.: 483

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.: 280,00 m²
Nutzfläche ca.: 30,00 m²
Etagenanzahl: 4
Schlafzimmer: 3
Badezimmer: 1
Gäste-WC: Ja
Keller: Ja
Einbauküche: Ja
Objektzustand: Neuwertig
Baujahr: 2024
Qualität der Ausstattung: Luxus
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Heizungsart: Wärmepumpe
Wesentliche Energieträger: Umweltwärme
Baujahr laut Energieausweis: 2024
Bezugsfrei ab: Nach Vereinbarung kurzfristig
Haustiere: Nein
Garage/Stellplatz: Garage
Anzahl Garage/Stellplatz: 2

Nebenkosten: 150,00 EUR

Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Nein

Garage/Stellplatz-Mietpreis: 100,00 EUR

Kautions- oder Genossenschaftsanteile: 3 Monatskaltmieten = € 6.000,00

Strom vom eigenen Dach! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung



Am Hang 6a

84564 Oberbergkirchen

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	161,38 m ²
Kaltmiete:	1.900,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	2.150,00 EUR

Objektbeschreibung:

ALLGEMEINES

Wir freuen uns Ihnen eine neuwertige Doppelhaushälfte (Baujahr 2024) anbieten zu dürfen, welche im Splitt-Level-Design realisiert wurde und nach Absprache kurzfristig bezogen werden kann.

Das Objekt befindet sich in einem reinen Wohngebiet in süd-östlicher Ortsrandlage von Oberbergkirchen und verfügt über einen Grundstücksanteil von etwa 280 qm. Es bietet insgesamt ca. 161 qm Wohnfläche verteilt auf mehrere Ebenen.

Hinweis:

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der derzeitigen Mieter wurde auf aktuelle Fotoaufnahmen verzichtet.

Die gezeigten Bilder stammen von einer baugleichen, benachbarten Doppelhaushälfte und wurden vor deren Erstbezug aufgenommen.

WOHNEN

Auf der Ostseite betreten Sie das Grundstück und öffnen Ihre stilvolle, anthrazitfarbene Hauseingangstüre. Der Flur mit integrierter Garderobennische präsentiert sich mit einer lichten Raumhöhe von über 2,80m.

Linker Hand gelangen Sie in das separate Gäste-WC, in welchem großflächige, quadratische Fliesen ausgelegt sind und welches über ein Waschbecken samt weißem Unterschrank, Spiegel sowie ein Tageslichtfenster verfügt.

Der rechter Hand befindliche Essbereich bietet ausreichend Platz für einen Esstisch für die ganze Familie. Die angrenzende Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche samt Marken-Einbaugeräten ausgestattet, welche bereits im Mietzins inkludiert ist.

Etwas erhöht zur Küche befindet sich der offene und über 38 qm große Wohnbereich, welcher durch die nach Westen ausgerichtete Fensterfront mit bodentiefen Terrassentüren mit viel Tageslicht versorgt wird.

Von hier aus haben Sie Zugang zu Ihrer gut 20 qm großen Terrasse, welche mit Ihrer Westausrichtung zum Entspannen in der Abendsonne einlädt. Ein Sichtschutz zum Nachbargebäude ist ebenfalls vorhanden wie ein Außenwasserhahn sowie Außenbeleuchtung.

Ebenfalls zum Objekt gehörend ist eine Doppelgarage (auf Foto ist Einzelgarage abgebildet), welche sich auf der Nordseite des Hauses befindet und bequem über eine von außen sperrbare Terrassentüre aus dem Essbereich erreicht werden kann. Die Garage selbst verfügt über ein Tor mit elektrischem Antrieb und ist mit einer Wallbox zum Laden eines E-Autos ausgestattet.

SCHLAFEN

Über eine schöne Treppe mit anthrazitfarbenen Fliesen und hochwertigen Holz-Handläufen gelangen Sie zu den Schlafräumen, dem Badezimmer sowie der Galerie.

Hier befinden sich das knapp 16 qm große Elternschlafzimmer. Ebenfalls auf diesem Level befindet sich das komfortable Badezimmer, welches über eine Toilette, eine Badewanne, ein großes Waschbecken mit zwei Wasserhähnen samt Unterschrank sowie einem hochwertigen Spiegelschrank verfügt. Abgerundet wird das Badezimmer mit einer Dusche samt Regendusche sowie einem Handtuchwärmer.

Über ein paar Stufen gelangen Sie zu den beiden Kinderzimmern, welche über eine Größe von knapp 11 bzw. 12 qm verfügen und mit strapazierfähigem Vinylbodenbelag in Eiche-Optik bestückt sind.

GALERIE

Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich eine knapp 17 qm große Galerie welche – wie die gesamten Wohnbereiche – über eine Fußbodenheizung verfügt. Zwei Dachflächenfenster versorgen die Räumlichkeit mit Tageslicht.

Die Nutzungsmöglichkeiten sind hierbei vielseitig:

So könnte beispielsweise ein Fitness-/Yoga-/Entspannungsbereich eingerichtet werden

Ebenfalls denkbar wäre ein komplett abgetrennter

Arbeitsbereich für Arbeitende im Homeoffice oder

Die Realisierung eines eigenen Kinderspielbereichs möglich

KELLERGESCHOSS

Im Technikraum befindet sich die gesamte Haustechnik. Diese weist mit Wasserenthärtungsanlage, Sole-Wasser-Wärmepumpe sowie Stromspeicher eine außergewöhnlichen Ausstattungsqualität auf.

Der Waschraum verfügt neben einem Waschmaschinenanschluss auch über ein praktisches Ausgussbecken z.B. zum komfortablen Befüllen und Entleeren des Putzeimers.

Der dritte Kellerraum bietet gut 12 qm Nutzfläche.

Ausstattung:

Ausstattung

... Hochwertig und geschmackvoll abgestimmte Ausstattung!

HEIZUNG & TECHNIK

Strombezug von hauseigenen Photovoltaikanlage

Eigener Stromspeicher zur optimalen Nutzung des eigenen Stroms

Sole-Wasser-Wärmepumpe

Fußbodenheizung samt Einzelraumsteuerung

Dezentrales Lüftungssystem

Wasserenthärtungsanlage

FENSTER & TÜREN

Kunststofffenster, innen weiß + außen anthrazit

3-fach Isolierverglasung

Stilvolle, weiße Innentüren

BODENBELÄGE

Pflegeleichte und ästhetische Vinylböden in Schlafzimmern und Dachstudio

Strom vom eigenen Dach! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung



Am Hang 6a

84564 Oberbergkirchen

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	161,38 m ²
Kaltmiete:	1.900,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	2.150,00 EUR

Stilvolle, anthrazitfarbene Bodenfliesen und helle Wandfliesen in Badezimmer
Strapazierfähige Epoxidharzbodenbeläge in allen Kellerräumen

TERRASSE & GARTEN

Ca. 20 qm große West-Terrasse
Eigener Gartenanteil mit Westausrichtung
Witterungsfester und pflegeleichter Pflasterbelag
Außenbeleuchtung und Außenstromversorgung
Außenwasseranschluss für Gartenschlauch
Naturkalksteinmauer als Gartenabschluss

STELLPLÄTZE

Eigene Doppelgarage
Wallbox zum Laden eines E-Autos

Lage:

Dieses Wohnhaus befindet sich in süd-östlicher Ortsrandlage von Oberbergkirchen, einer schönen Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn rund 22 km östlich von Dorfen, 15 Kilometer nordwestlich von Mühldorf, acht Kilometer nördlich von Ampfing und 73 km östlich der Landeshauptstadt München. Der Bahnhof Ampfing liegt auf der Linie München - Mühldorf mit einer stündlich-verkehrenden Zugtaktung. Den Ostbahnhof erreichen Sie in ca. 45 Minuten. Des Weiteren verfügt Ampfing über eine eigene Autobahnanschlussstelle der A94, über welche Sie die Landeshauptstadt in gut 30 Minuten erreichen.

Direkt am Ort befinden sich neben einem kleinen Einkaufsladen auch eine Grundschule, ein Kindergarten, eine Kinderkrippe sowie ein Hort.

Sonstiges:

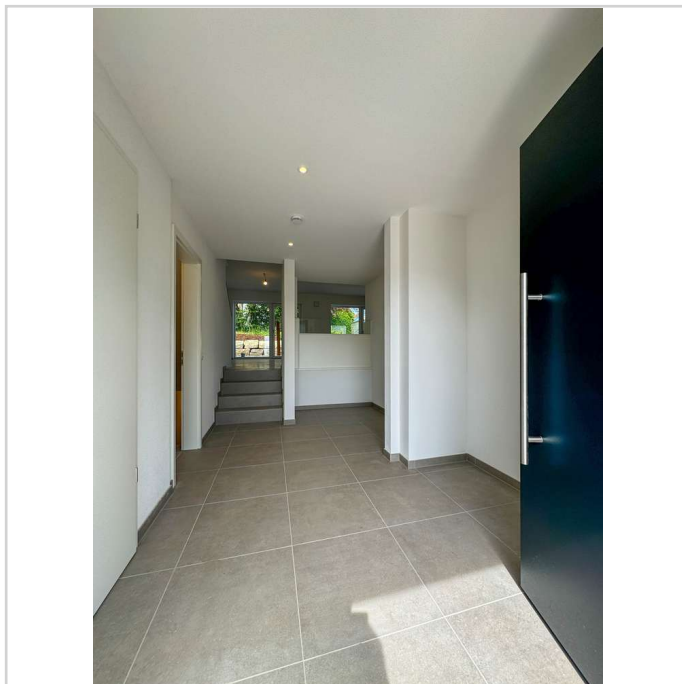
Vielen Dank für Ihr Interesse!

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

Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständig ausgefülltem Kontaktformular bearbeiten können.



Haus (Garage abweichend)



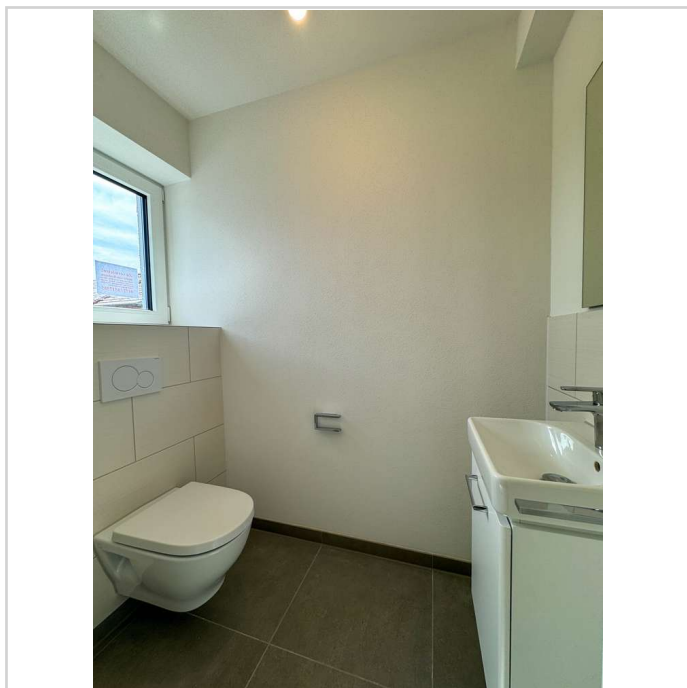
Eingangsbereich

Strom vom eigenen Dach! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung

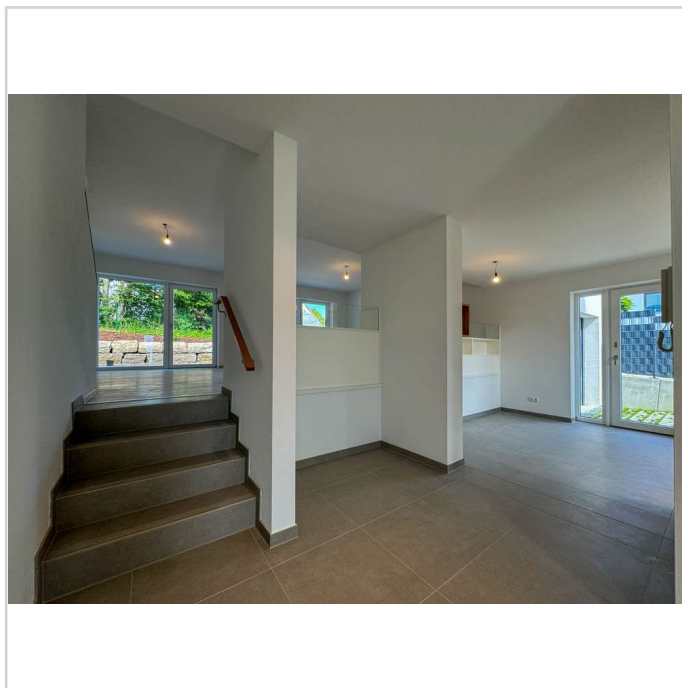


Am Hang 6a
84564 Oberbergkirchen

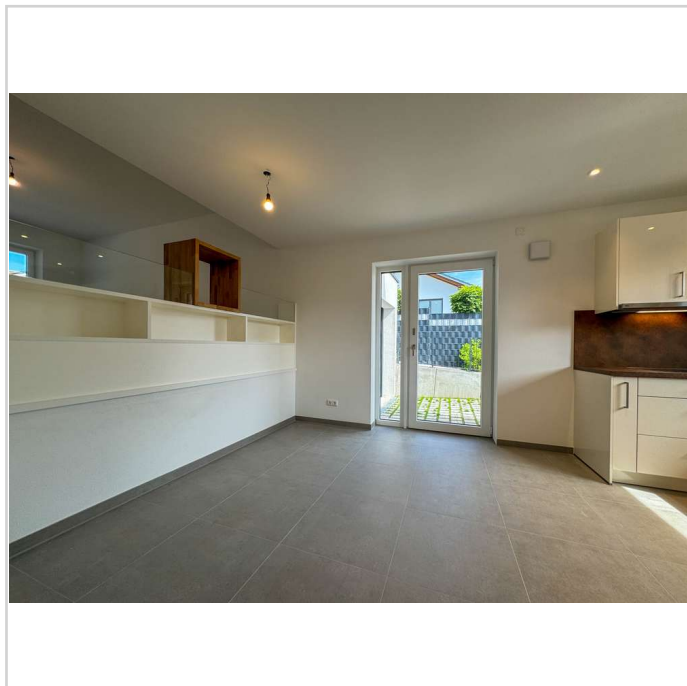
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 161,38 m²
Kaltmiete: 1.900,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.150,00 EUR



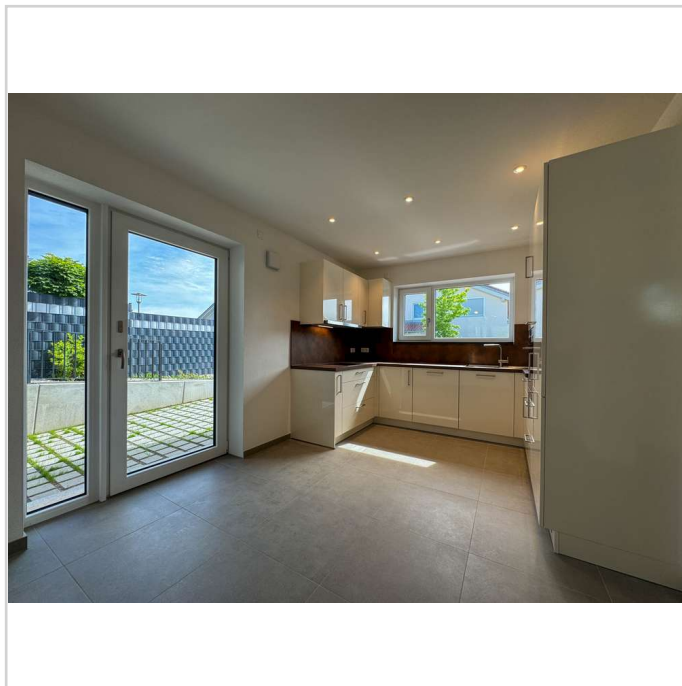
Gäste-WC



Flur



Essbereich



Küche

Strom vom eigenen Dach! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung



Am Hang 6a
84564 Oberbergkirchen

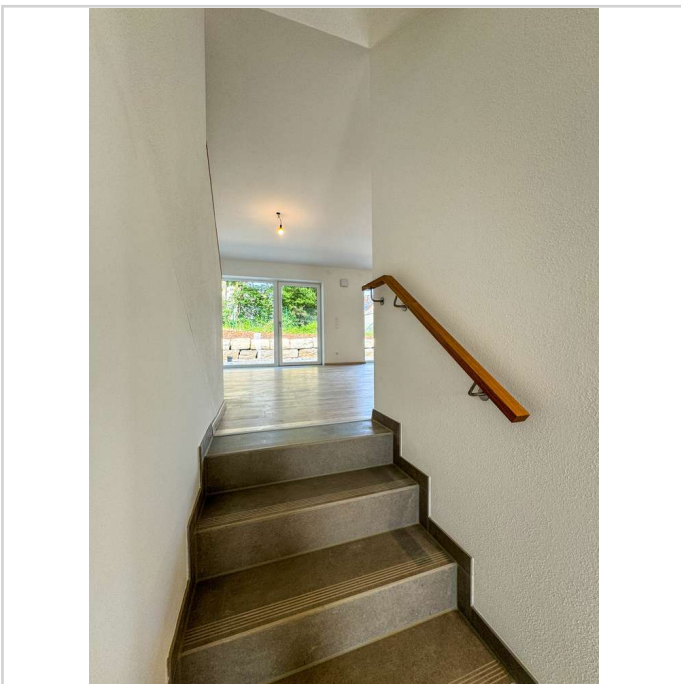
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 161,38 m²
Kaltmiete: 1.900,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.150,00 EUR



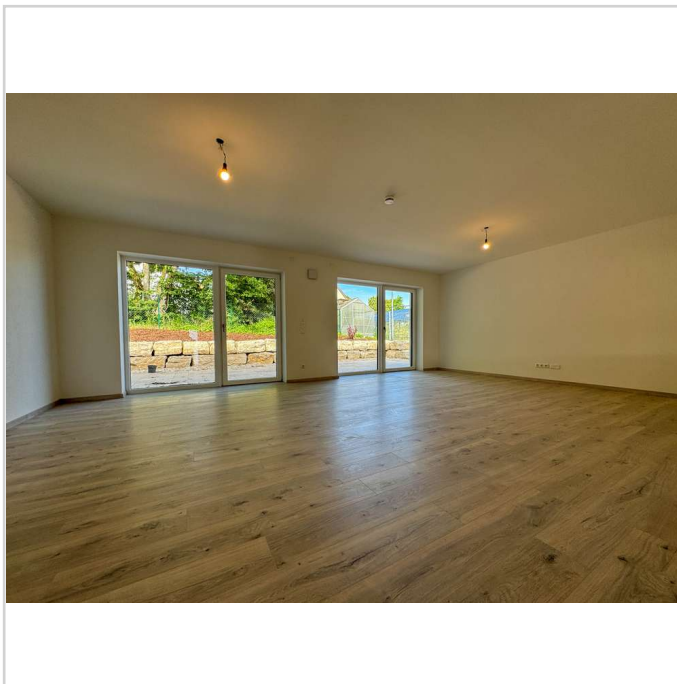
Küche



Küche



Treppe zum Wohnbereich



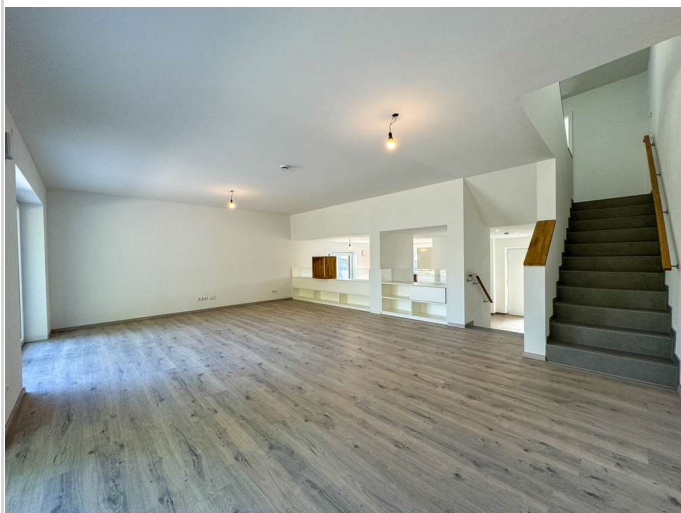
Wohnbereich

Strom vom eigenen Dach! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung



Am Hang 6a
84564 Oberbergkirchen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 161,38 m²
Kaltmiete: 1.900,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.150,00 EUR



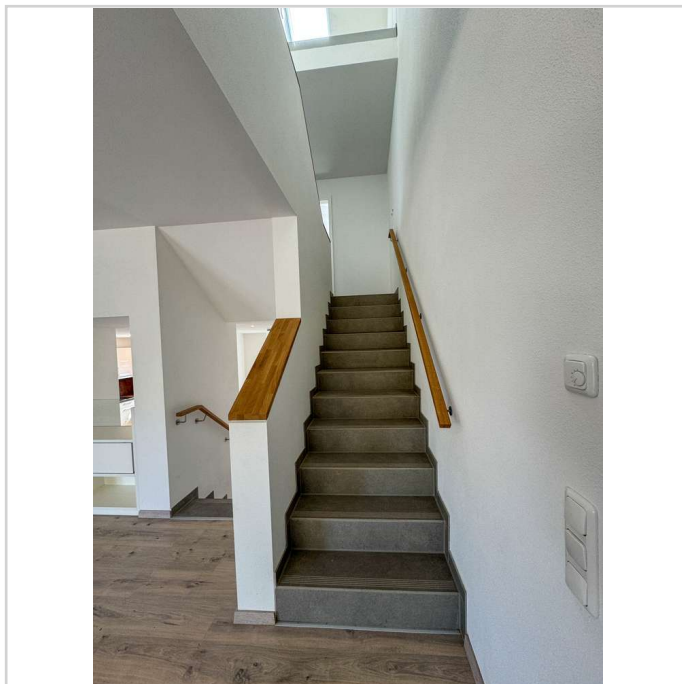
Wohnbereich



Terrasse



Wohnbereich



Treppe zum Bad

Strom vom eigenen Dach! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung



Am Hang 6a
84564 Oberbergkirchen

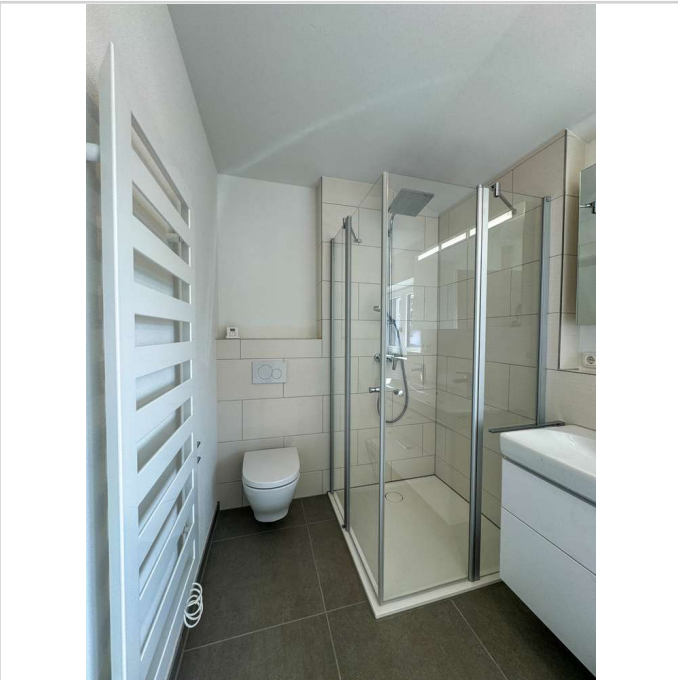
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 161,38 m²
Kaltmiete: 1.900,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.150,00 EUR



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Treppenhaus

Strom vom eigenen Dach! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung



Am Hang 6a
84564 Oberbergkirchen

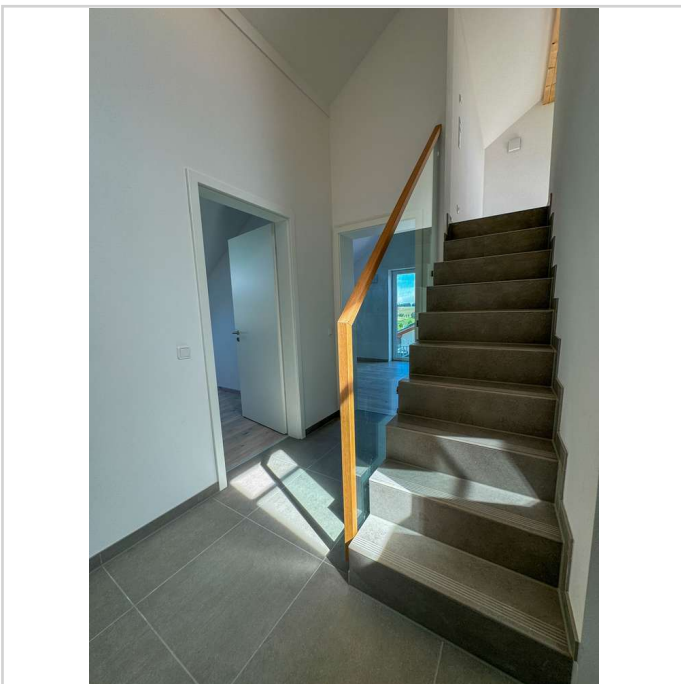
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 161,38 m²
Kaltmiete: 1.900,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.150,00 EUR



Schlafzimmer



Balkon + Dachterrasse



Treppe zu Kinderzimmer



Arbeitszimmer

Strom vom eigenen Dach! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung



Am Hang 6a
84564 Oberbergkirchen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 161,38 m²
Kaltmiete: 1.900,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.150,00 EUR



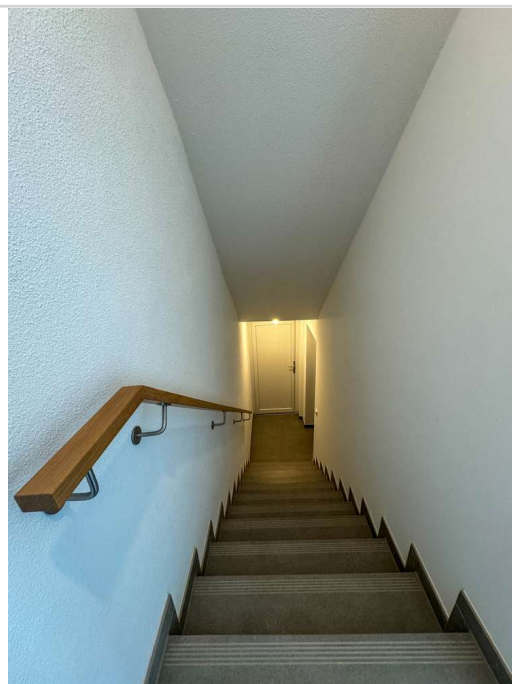
Kinderzimmer



Treppe zur Galerie



Galerie



Treppe zum Keller

Strom vom eigenen Dach! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung



Am Hang 6a
84564 Oberbergkirchen

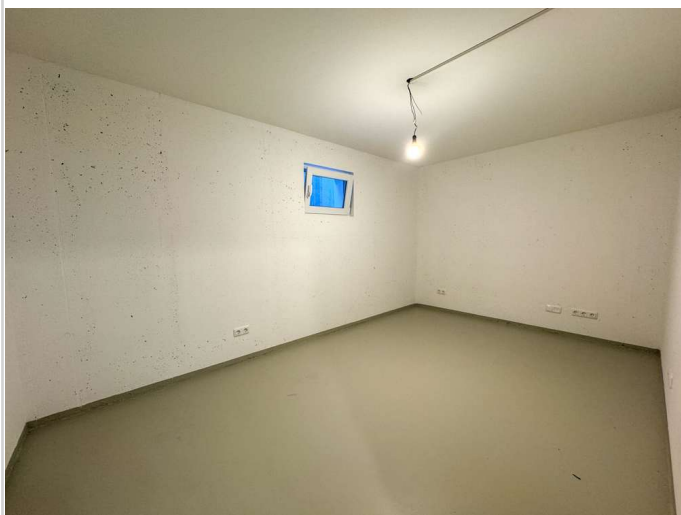
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 161,38 m²
Kaltmiete: 1.900,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.150,00 EUR



Haustechnik



Waschraum



Kellerraum



Flur

Strom vom eigenen Dach! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung



Am Hang 6a

84564 Oberbergkirchen

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	161,38 m ²
Kaltmiete:	1.900,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	2.150,00 EUR



Haus (Garage abweichend)

Strom vom eigenen Dach! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung



Am Hang 6a

84564 Oberbergkirchen

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	161,38 m ²
Kaltmiete:	1.900,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	2.150,00 EUR

