

# Top renovierte 3 ZKB Gartenwohnung am Ortsrand von Siegersbrunn

85635 Höhenkirchen-Siegersbrunn, Erdgeschosswohnung zur Miete

Objekt ID: 3187



Wohnfläche ca.: **93,21 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3,5** - Kaltmiete: **1.540,00 EUR**



## Top renovierte 3 ZKB Gartenwohnung am Ortsrand von Siegertsbrunn

Objekt ID	3187
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn
Etage	EG
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	93,21 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1950
Zustand	teil-/vollrenoviert
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	Stellplatzmiete: 30 EUR (Anzahl: 2)
Verfügbar ab	01.07.2024
Ausstattung / Merkmale	Terrasse
Kaution	4.800,00 EUR
Kaltmiete	1.540,00 EUR
Betriebskosten brutto	330,00 EUR
Warmmiete	1.930,00 EUR (Heizkosten enthalten)



## Objektbeschreibung

Die attraktive 3,5 Zimmer Erdgeschosswohnung befindet sich in einem 2 Familienhaus am Ortsrand von Siegersbrunn. Das Haus wurde bereits 1950 erbaut, aber vor kurzem erst aufwändig saniert. Der Schnitt der Wohnung ist als außergewöhnlich zu bezeichnen, daher ist sie ideal für 2 Personen geeignet. Von der Eingangsdiele aus gelangt man direkt in den großzügigen Koch- und Essbereich; eine Einbauküche ist nicht vorhanden. Von hier gelangt man ins große Kinderzimmer, das kleinere Wohnzimmer mit einem wasserführenden Schwedenofen sowie zu einer weiteren Diele. Von dieser sind das Schlafzimmer, das moderne Badezimmer, ein neues Duschbad, eine Speisekammer und der Zugang zu Keller und Terrasse mit Garten vorhanden. Im Keller ist der Waschmaschinenanschluss sowie ausreichend Abstellmöglichkeiten vorhanden. Der große Garten hinter dem Haus sowie der Vorgarten ist zur alleinigen Nutzung und muss vom zukünftigen Mieter gepflegt werden. Zwei fest zugeordnete Außenstellplätze auf dem Grundstück runden das Mietangebot optimal ab. Die Wohnung ist ab 01.07.2024 bezugsfertig.

## Ausstattung

- Gepflegtes 2 Familienhaus
- Große 3,5 ZKB Wohnung im EG
- ca. 94qm Wohnfläche (ohne anteilige Terrasse)
- Vinylboden und Fliesen
- Wasserführender Schwedenofen
- Neuwertige Heizung
- Neue hochwertige Fenster
- großer offener Koch- und Essbereich
- großer Garten und Vorgarten
- 2 fest zugeordnete Außenstellplätze
- Außenzugang zum Garten
- 2 Badezimmer
- Keller direkt von der Wohnung begehbar
- WaMa-Anschluss im Keller
- ab 01.07.2024 frei

## Sonstiges

Bitte fragen Sie nur für eine Besichtigung an, wenn folgende Kriterien zutreffend sind:

- max. 2 Personen (keine WG)
- Hunde auf Anfrage nach Vereinbarung
- berufstätig
- Mietbeginn ab 01.07.2024
- positive Schufaauskunft

Vielen Dank. Dies erleichtert allen Beteiligten den Aufwand und die Abwicklung.

## Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauchsausweis

---



Gültig bis	12.12.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1950
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	154,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



# Lage

Höhenkirchen-Siegersbrunn befindet sich südöstlich von München. Begehr ist Höhenkirchen-Siegersbrunn vor allem durch die optimale Kombination aus ruhiger und idyllischer Lage sowie der unmittelbaren Nähe zur Stadt. Ergänzt wird dies durch eine hervorragende Infrastruktur. Höhenkirchen verfügt über einen Autobahnanschluss an dem Autobahnring A99. Von hier gelangen Sie sowohl schnell in die Münchner Innenstadt als auch direkt nach Süden Richtung Alpen und Salzburg. Aber auch der Flughafen München sowie alle anderen Autobahnen rund um München sind schnell erreicht. Die S-Bahn (S7) liegt etwa 15-20 Gehminuten entfernt und fährt im 20min Takt direkt in die Münchner City. Eine große Anzahl an Kinderkrippen und Kindergärten sowie zwei Grundschulen und ein Gymnasium befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig zu erreichen. Des Weiteren gibt es noch eine Haupt- und Mittelschule, eine Realschule soll in den nächsten Jahren realisiert werden. Höhenkirchen wartet mit einer Vielzahl verschiedener Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs auf. Ferner sind immer mehr Tagescafés, Eisdielen und gute Restaurants/Biergärten im Ort vorhanden. Ein reges Vereinsleben garantiert sportliche Betätigungsfelder für jedermann. Waldwege laden zum Radfahren und zum Joggen ein. In der Umgebung von Höhenkirchen stehen Ihnen alle Freizeitangebote zur Verfügung. Dies sind z.B. Fußballplätze, Schwimmbäder, Tennisplätze, Golfplätze, Reiterhöfe, Radwege, usw. . Die nahen Skigebiete sind in ca. 30 Autominuten erreichbar.





IMG\_2720



IMG\_2722



Eingangsdiele



Offene Küche



Essbereich



Wohnzimmer





Kinderzimmer



Diele



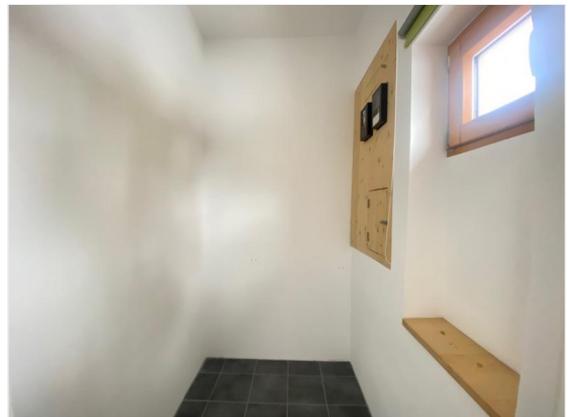
Schlafzimmer



Badezimmer



Duschbad



Speisekammer





IMG\_2723



# Grundriss

Grundriss

