

## Ch.Schülke immob.; Erstbezug -Schöne DHH in Ländlicher Idylle

Doppelhaus / Miete

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	HM0067
Adresse:	DE-84072 Au in der Hallertau Osseltshausen Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaltmiete:	1.400,00 EUR
Warmmiete:	1.820,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten:	300,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten:	ja
Stellplatzmiete:	120,00 EUR

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 145 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	5
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl separater WC's:	1
Anzahl Terrassen:	1
Grundstücksfläche:	ca. 400 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze:	3
Stellplatzart:	Außenstellplatz, Doppelgarage

#### 1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung:	gehoben
Heizungsart:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Befuerung:	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Bodenbelag:	Fliesen
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
unterkellert:	nein
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja

Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd
Verglasung:	dreifach verglast
Kamin (Anschluss):	ja
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja

#### 1.5. Zustandsangaben

Alter:	Neubau
Zustandsart:	Erstbezug

#### 1.6. Verwaltung

verfügbar ab:	01.10.2022
Haustiere:	nein

#### 1.7. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	A+
erstellt am:	14.01.2017
gültig bis:	13.01.2027
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt:	ca. 44 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## 1.8. Beschreibung im Detail

Zu Hause in der schönen Hallertau! Dieses Objekt besticht durch die familienfreundliche und durchdachte Raumaufteilung sowie die geschmackvolle Ausstattung. Der Eingangsbereich bietet Platz für einen Garderobenschrank und Zugang zum Gäste-WC. Von der anschließenden Diele gelangt man in den Technikraum mit zusätzlichem Stauraum und in den sonnigen, offen gehaltenen Wohn- /Ess- und Kochbereich (ca.38 qm) mit Zugang auf die Terrasse, die sich ca. 1,2 m über dem wenig befahrenen Seitenstraßenniveau befindet und in den Garten. Ein Highlight des Wohnzimmers ist der fast mittig liegende Anschluss für einen Schwedenofen, durch dessen Platzierung man das Feuer von allen Seiten betrachten kann. Ebenso führt eine Treppe von der Diele aus in die obere Etage, in der ein großzügiges Tageslichtbad und zwei Schlafräume mit guten Stellflächen untergebracht sind. Zusätzlich befindet sich hier auch der Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Durch die Hanglage des Hauses hat man von hier aus auch Zutritt in den Außenbereich und kann bequem die Wäsche im Freien trocknen. Das Dachgeschoss des Hauses wurde mit zwei hellen Räumen zur individuellen Nutzung (z.B. Kinderzimmer/Büro), einem zweiten Bad mit Dusche und einem praktischen Abstellraum ausgebaut. Weiterer Stauraum befindet sich in dem begehbaren Dachboden, den man bequem über eine Auszugtreppe erreicht. Zum Haus gehört eine große Doppelgarage mit Vorbereitung für eine Schnelllade-Wallbox.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Da sich das Haus noch im Ausbau befindet, stehen leider noch keine Fotos zur Verfügung.

## 1.9. Beschreibung der Lage

Ländliche Idylle mit hohem Freizeitwert durch schöne Rad- und Wanderwege. Osseltshausen ist ein Gemeindeteil des Marktes Au in der Hallertau. In wenigen Minuten (ca. 5 km) erreicht man Au mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten sowie Kindergärten, Grund- und Realschule. Weiterführende Schulen und Gymnasien sind in Wolnzach und Mainburg. Die Universitätsstadt Freising ist ca. 20 km entfernt.

### **1.10. Beschreibung der Ausstattung**

Erstbezug! gehobene Ausstattung, hochwertige Fliesenböden, Fußbodenheizung, dezentrale Lüftungsanlage, Treppe mit Marmorbelag und Edelstahlgeländer, dreifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Außenrollos, Holztüren, 2 Tageslichtbäder, Wandheizung im Masterbad, beide Bäder mit walk-in-Duschen mit Glasabtrennung, Anschluss für Schwedenofen möglich, Netzwerkanschlüsse in allen Wohn- und Schlafräumen, begehbare Schrank im Elternschlafzimmer, Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor und Vorbereitung für eine Schnelllade-Wallbox.

Der Glasfaserausbau ist vorgesehen, derzeit kann ein Breitband-Internetzugang bis 100 MBit/s geordert werden.

### **1.11. Weitere Informationen**

Die Angaben und Unterlagen zu den Objekten basieren auf erteilten Informationen Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb keine Haftung übernommen werden.

Weitere Miet- und Kaufobjekte finden Sie unter: [www.schuelke-immobilien.de](http://www.schuelke-immobilien.de)

## 2. Galerie



Ansicht Süd

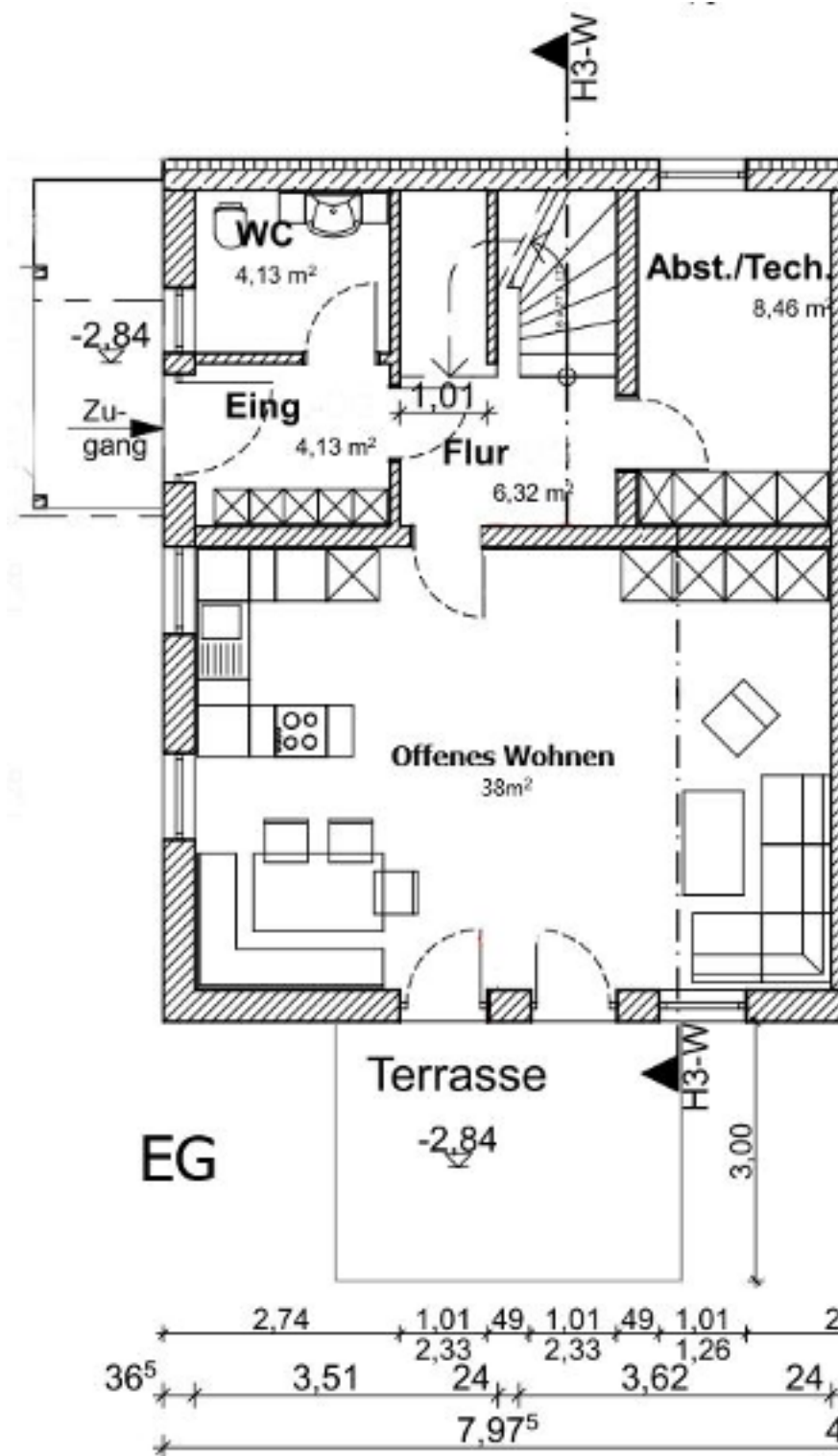


Ansicht NW

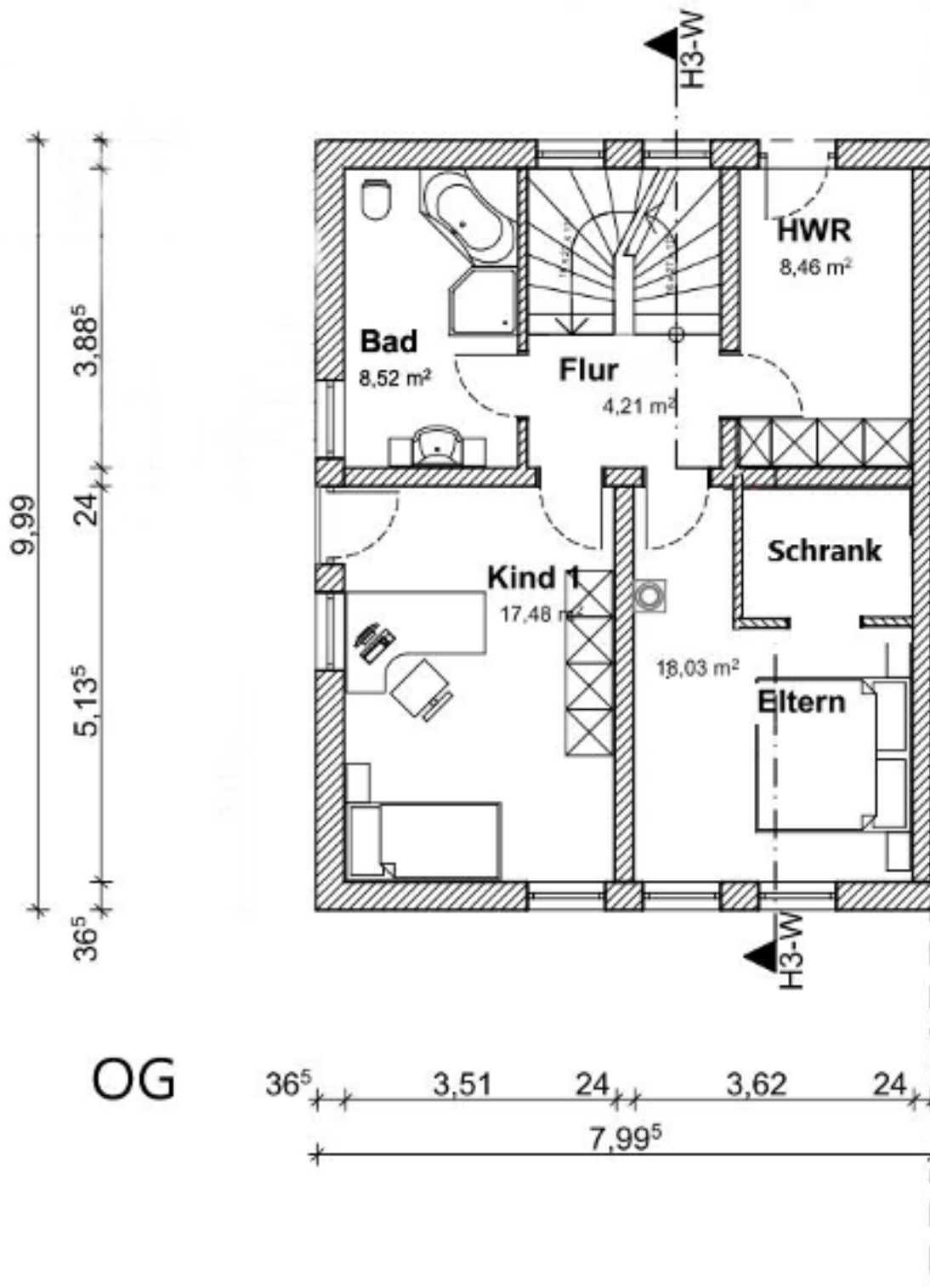


Ansicht West

3. EG

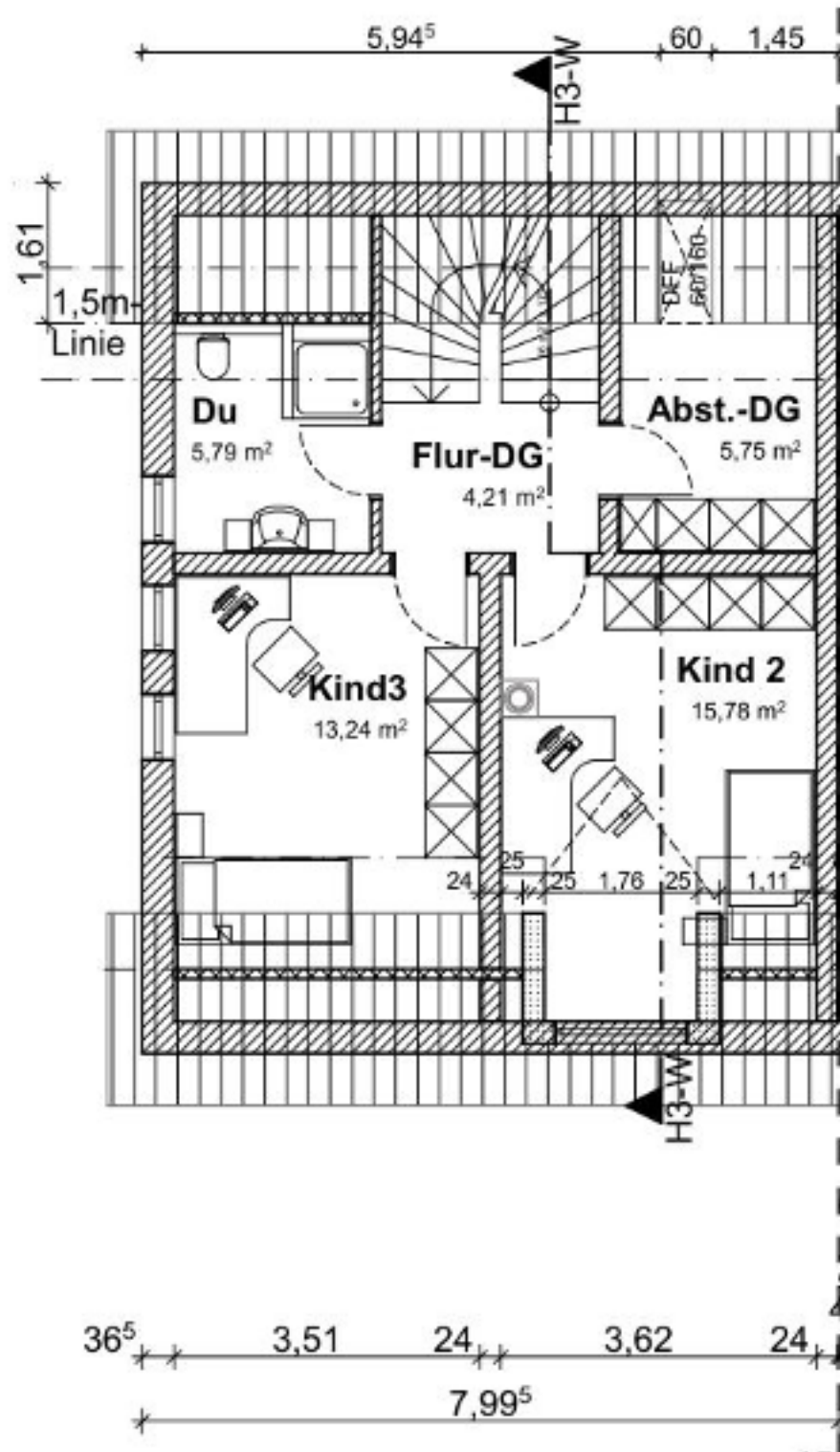


4. OG



OG

5. DG



DG



## 6. Agentur

### 6.1. Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Schülke Immobilien
<b>Adresse:</b>	Freisinger Straße 52 DE-85416 Langenbach Deutschland
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	Landratsamt Freising
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	Gewerbeerlaubnis ge. § 34 c GewO erteilt vom Landratsamt Freising
<b>USt-IdNr:</b>	DE 174 811 651
<b>Vertretungsberechtigter:</b>	Frau Christine Schülke
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.schuelke-immobilien.de">www.schuelke-immobilien.de</a>

### 6.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Christine Schülke
<b>Telefon:</b>	0876170777
<b>Fax:</b>	0876170778
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:info@schuelke-immobilien.com">info@schuelke-immobilien.com</a>