

Ch.Schülke-Immobilien; Top DHH, 2 Bäder, FHZ, Kaminanschluß, mit freiem Blick in die Natur

Doppelhaushälfte / Miete

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr: HM0089
Adresse: DE-85410 Haag Inkofen
Deutschland

1.2. Preise

Kaltmiete: 1.600,00 EUR
Warmmiete: 1.980,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten: 320,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten: ja
Stellplatzmiete: 60,00 EUR
Kautions: 3 MM

1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 160 m²
Zimmerzahl: 7
Anzahl Badezimmer: 2
Anzahl Schlafzimmer: 6
Anzahl separater WC's: 1
Grundstücksfläche: ca. 300 m²
Stellplatzart: Außenstellplatz, Garage

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: gehoben
Heizungsart: Fußbodenheizung, Zentralheizung
Befeuerung: Pellets
Bodenbelag: Fliesen
Bauart des Hauses: Massivhaus
Badezimmer: mit Badewanne, mit Dusche
Keller: ja
unterkellert: ja
Garten /-nutzung: ja
Balkon / Terrasse: ja

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

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	2009
Zustandsart:	gepflegt

1.6. Verwaltung

verfügbar ab:	01.11.2024
verfügbar ab:	01.11.2024
Haustiere:	nein

1.7. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	C
erstellt am:	07.05.2020
gültig bis:	16.05.2030
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 78 kWh/(m ² a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

1.8. Beschreibung im Detail

Sehr schöne, helle und moderne Doppelhaushälfte in Hanglage mit traumhaftem Ausblick auf die Amperauen in ländlicher Lage.

Diese geschmackvoll ausgestattete Doppelhaushälfte bietet ein ansprechendes Ambiente mit guter Raumaufteilung.

Im Eingangsbereich befinden sich eine Garderobennische und das Gäste-WC. Von der Diele aus hat man Zugang in die Wohnküche und in das sonnige Wohnzimmer. Die Wohnküche bietet Platz für Ihre Einbauküche, einen großzügigen Essbereich und eine Speisekammer. Die Küche ist durch eine Schiebetür mit dem hellen Wohnzimmer verbunden. Aufgrund der Hanglage des Hauses gibt es zusätzlich zur Terrasse im 1. OG einen großen Balkon in Südausrichtung mit unverbaubarem Ausblick ins Grüne. Hier lässt sich verweilen und Kraft tanken.

Von der Diele führt das Treppenhaus in die weiteren Etagen. Im UG/EG befinden sich zwei Zimmer mit Zugang zur sonnigen Terrasse und dem eigenen Garten.

Im UG/Kellerbereich sind der Hauswirtschaftsraum, ein weiteres Bad mit Dusche und ein zusätzlicher Raum zur individuellen Nutzung untergebracht.

Im OG/DG stehen 3 geräumige Schlafzimmer und ein Tageslicht-Bad mit Wanne und Dusche zur Verfügung.

Im ausgebauten Spitzboden lässt sich ein gemütliches Studio zum Wohnen oder Arbeiten einrichten und so eine optimale Basis für eine ausgeglichene Work-Life-Balance zu schaffen.

Zum Haus gehören eine Garage und ein Außenstellplatz.

Leider ist in diesem Haus keine Hundehaltung erwünscht.

1.9. Beschreibung der Lage

Sie wohnen im Grünen mit allen Vorteilen des "Landlebens" und genießen doch die Nähe zu Städten wie Freising (ca.12 km) und Moosburg (ca. 5 km). Der Flughafen München sowie die Stadt München sind auf vielfältige Weise bequem zu erreichen.

Inkofen liegt zwischen Freising und Moosburg im oberbayerischen Landkreis Freising und ist eine kleine Gemeinde mit wachsender Infrastruktur. Es gibt im Ort einen Dorfladen mit allen Dingen für den täglichen Bedarf. Im nur 2 km entfernten Haag a.d.Amper ist die ärztliche Versorgung durch eine moderne Allgemeinarzt- und eine Zahnarztpraxis abgedeckt. Auch für die "Kleinen" sind ein Kindergarten und die Grundschule vor Ort. Zusätzlich gibt es einen Bäcker und einen der schönsten Biergärten Bayerns, die Haager Schloßallee. In wenigen Minuten mit dem Fahrrad ist der beliebte Haager Badesee zu erreichen. Zur BAB, zum Flughafen München, nach Freising oder Moosburg, sind es nur wenige Autominuten. Die liebens-und lebenswerte Gemeinde bietet durch verschiedene Vereine und Einrichtungen einen hohen Freizeitwert. Die reizvolle Lage zwischen Isar- und Amperauen mit nahe gelegenen Badeseen sorgen dafür, dass in dieser Region immer mehr junge Familien eine neue Heimat finden.

1.10. Beschreibung der Ausstattung

Niedrigenergie, hochwertige Ausstattung, Fenster 3-fach verglast mit Außenrollos, das ganze Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und komplett gefliest inkl. Kellerbereich (komplett beheizbar), Kaminanschluss in der Küche oder im Wohnzimmer möglich, gemauertes Treppenhaus mit Granitbelag, Eingangsdiele Granit, Bad mit Wanne, Wäscheabwurf zum Hauswirtschaftsraum, begehbare Dusche mit Wandheizung, Waschbecken und WC, 2. Bad mit begehbare Dusche, ebenso mit Wandheizung, Waschbecken und WC, Gäste-WC mit Fenster, digitale SAT-Anlage, Anschluss für TV u. Tel in den Zimmern in jeder Etage. Garage mit Licht und Stromanschluss. Außenwasseranschluss

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

2. Galerie



Außenansicht



Blick von der Terrasse



Wohnzimmer



Eingangsbereich



Küche (ohne EBK)



Außenansicht

3. Agentur

3.1. Das Angebot wird betreut von

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

3.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Christine Schülke
Telefon:	0876170777
Fax:	0876170778
E-Mail:	info@schuelke-immobilien.com