

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



Am Hang 4a

84564 Oberbergkirchen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 157,00 m²
Kaltmiete: 1.750,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.950,00 EUR

Scout-ID: 150875144
Objekt-Nr.: 475



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.:	230,00 m ²
Nutzfläche ca.:	30,00 m ²
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Erstbezug
Baujahr:	2024
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger:	Umweltwärme
Endenergiebedarf:	28,00 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	A+
Baujahr laut Energieausweis:	2024
Bezugsfrei ab:	Kurzfristig, nach Vereinbarung
Haustiere:	Nein
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Nebenkosten: 150,00 EUR

Heizkosten sind in Nebenkosten
enthalten: Nein

Garage/Stellplatz-Mietpreis: 50,00 EUR

Kautions- oder
Genossenschaftsanteile: 3 Monatskaltmieten = € 5.400,00

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



Am Hang 4a

84564 Oberbergkirchen

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	157,00 m ²
Kaltmiete:	1.750,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.950,00 EUR

Objektbeschreibung:

ALLGEMEINES

Wir freuen uns Ihnen eine exklusive Doppelhaushälfte anbieten zu dürfen, welche im Splitt-Level-Design realisiert wurde und sich derzeit in den letzten Zügen der Fertigstellung befindet 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 230 qm. Es bietet insgesamt ca. 157 qm Wohnfläche verteilt auf mehrere Ebenen.

WOHNEN

Auf der Ostseite betreten Sie das Grundstück und öffnen Ihre stilvolle, anthrazitfarbene Hauseingangstüre. Im Flur befindet sich eine integrierte Nische, welche für eine Garderobe genutzt werden kann.

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 geflutet 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 Einzelgarage, welche sich direkt angrenzend auf der Nordseite des Hauses befindet und bequem über eine von außen sperrbare Terrassentüre aus dem Essbereich erreicht werden kann. Dadurch sind kurze Wege für Sie und Ihre Einkäufe gewährleistet. 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. Von hieraus haben Sie Zugang zum Balkon bzw. der auf der Garage befindlichen Dachterrasse. 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 dieses tolle 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 10 bzw. 12 qm verfügen und mit strapazierfähigem Vinylbodenbelag in Eiche-Optik bestückt sind.

GALERIE

Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich eine über 13 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

KELLERGECHOSS

Das Kellergeschoss verfügt über etwa 30 qm Nutzfläche, verteilt auf drei Räume:

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

Der Waschkraum verfügt neben einem Waschmaschinenanschluss auch über ein praktisches Ausgussbecken.

Der dritte Kellerraum bietet auf gut 12 qm Fläche ausreichend Stauraum zum Lagern und Aufbewahren.

Ausstattung:

... Hochwertig und geschmackvoll abgestimmte Ausstattung!

HEIZUNG & TECHNIK

Strombezug von hauseigenen Photovoltaikanlage
Eigener Stromspeicher zur optimalen Nutzung des eigenen Stroms
Wärmepumpe
Fußbodenheizung samt Einzelraumsteuerung
Dezentrales Lüftungssystem
Wasserenthärtungsanlage

FENSTER & TÜREN

Kunststofffenster, anthrazit innen + außen
3-fach Isolierverglasung
Stilvolle, weiße Innentüren

BODENBELÄGE

Pflegeleichte und ästhetische Laminatböden in Schlafzimmern und Dachstudio

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



Am Hang 4a

84564 Oberbergkirchen

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	157,00 m ²
Kaltmiete:	1.750,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.950,00 EUR

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

TERRASSE & GARTEN

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

GARAGE & STELLPLÄTZE

Einzelgarage mit Zugang aus dem Wohnbereich
230 V Stromanschluss und LED-Röhre in Garage
Elektrischer Torantrieb mit Handsender
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.

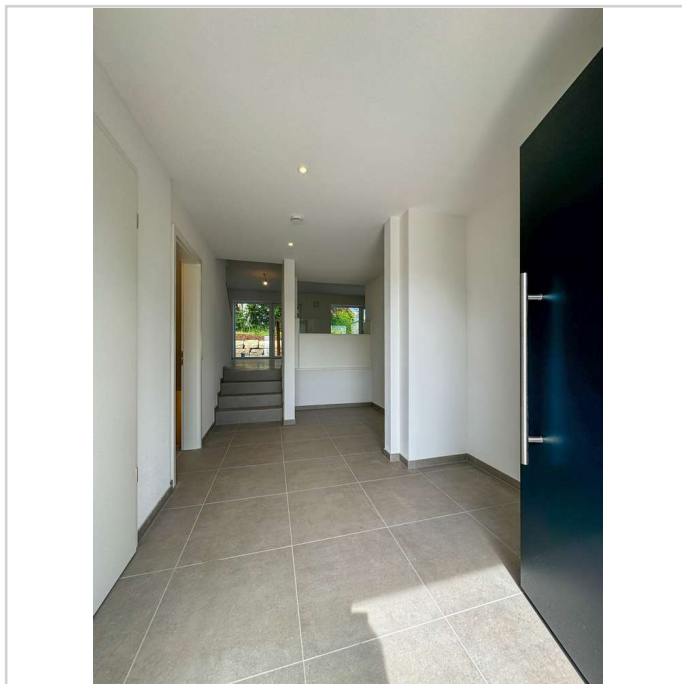
Sonstiges:

Vielen Dank für Ihr Interesse!

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



Hausansicht



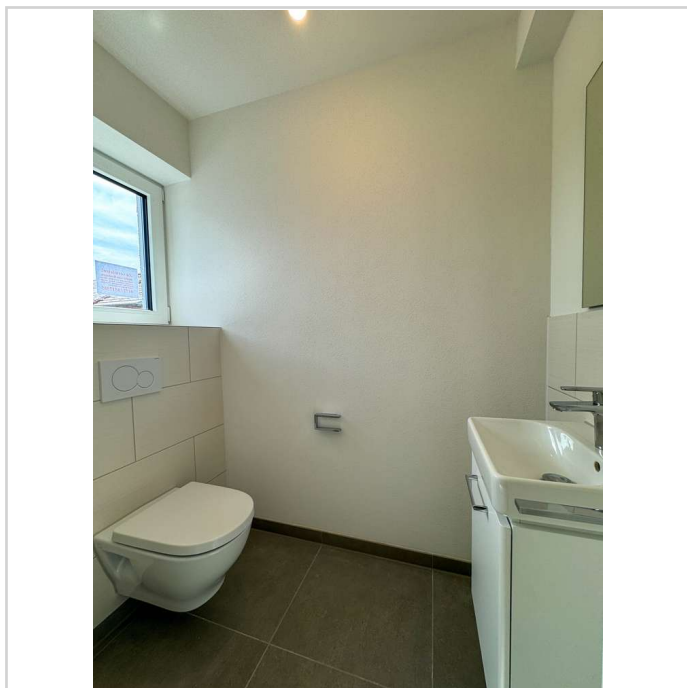
Eingangsbereich

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

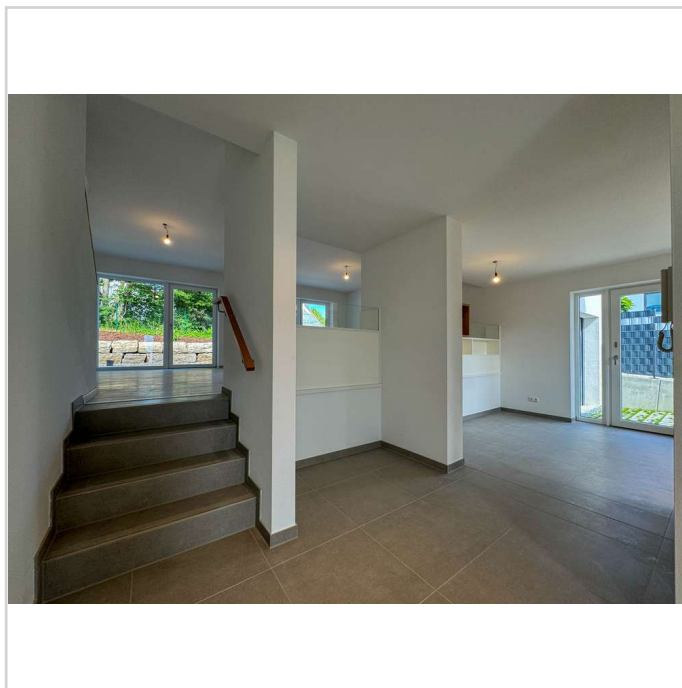


Am Hang 4a
84564 Oberbergkirchen

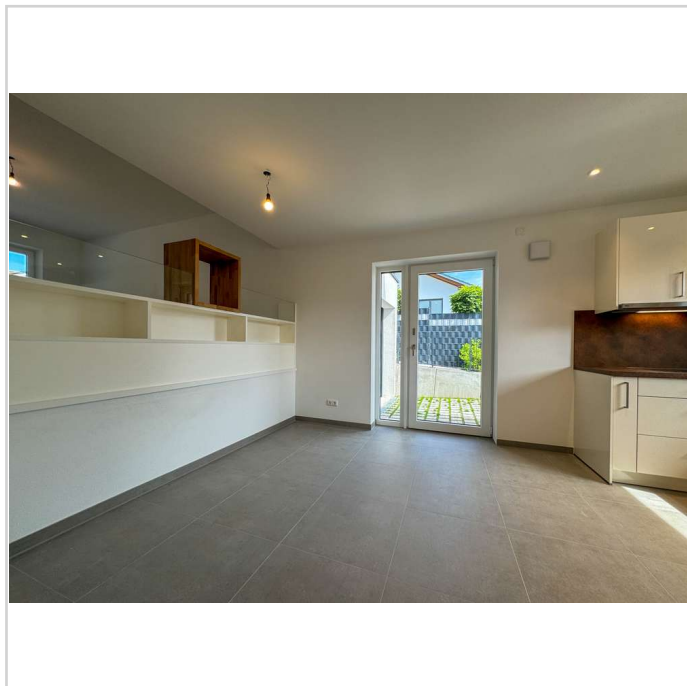
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 157,00 m²
Kaltmiete: 1.750,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.950,00 EUR



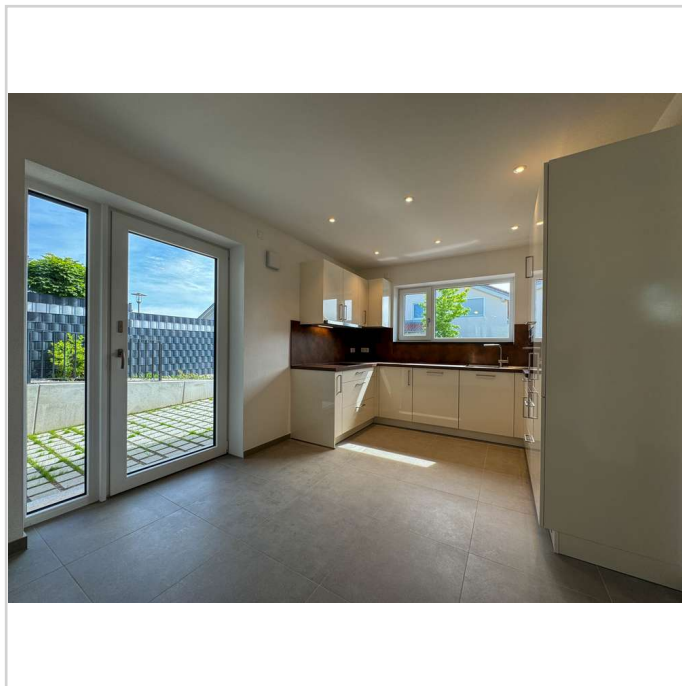
Gäste-WC



Flur



Essbereich



Küche

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



Am Hang 4a
84564 Oberbergkirchen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 157,00 m²
Kaltmiete: 1.750,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.950,00 EUR



Hochwertige Einbauküche



Küche



Treppe zum Wohnbereich



Wohnbereich

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



Am Hang 4a
84564 Oberbergkirchen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 157,00 m²
Kaltmiete: 1.750,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.950,00 EUR



Wohnbereich



Terrasse



Terrasse



Terrasse

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

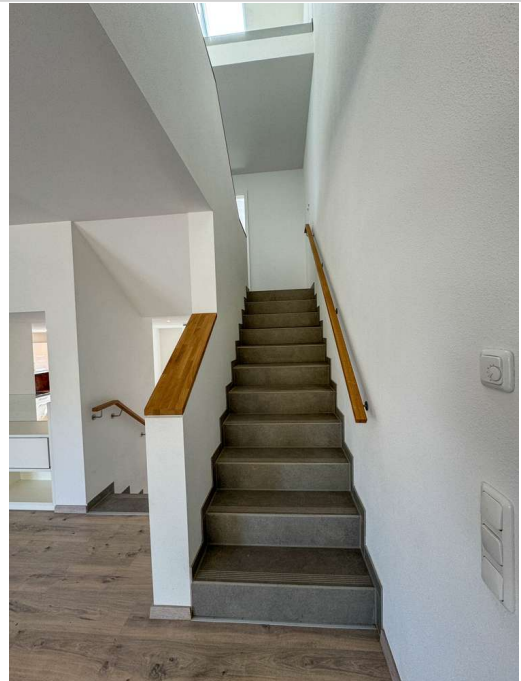


Am Hang 4a
84564 Oberbergkirchen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 157,00 m²
Kaltmiete: 1.750,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.950,00 EUR



Wohnbereich



Treppe zum Bad



Badezimmer



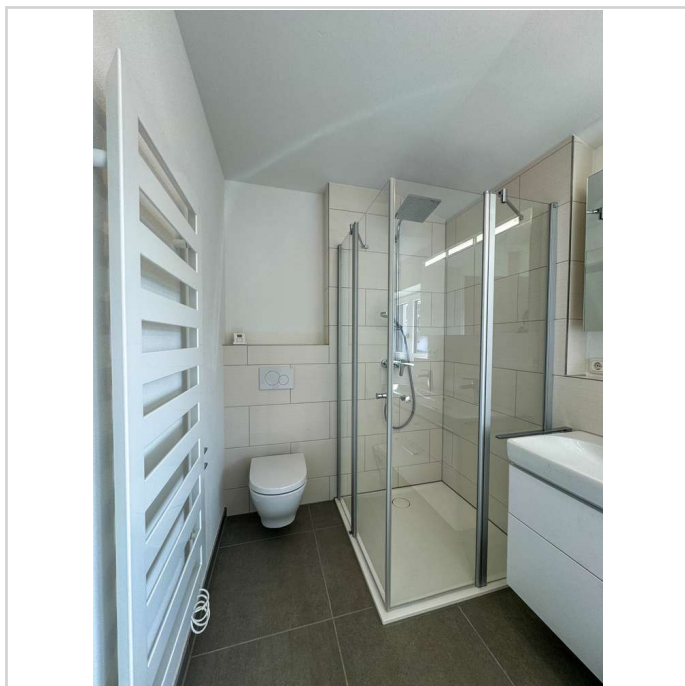
Badezimmer

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

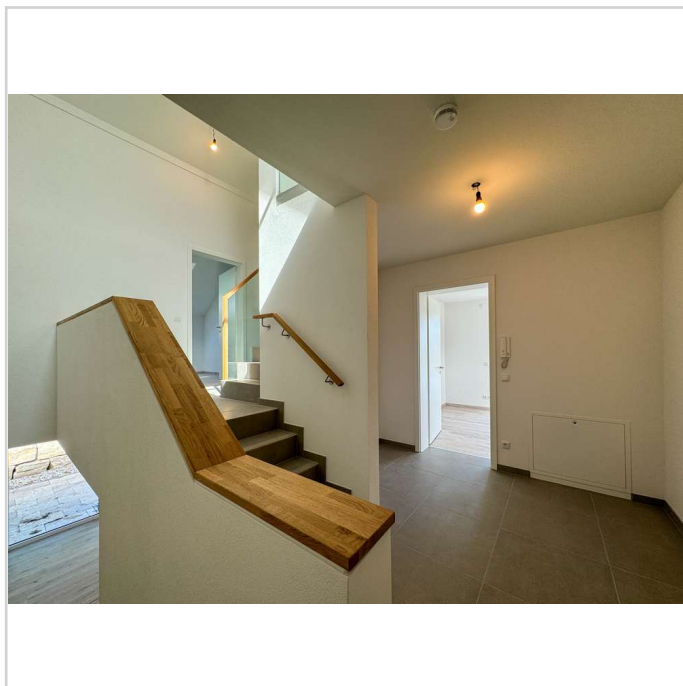


Am Hang 4a
84564 Oberbergkirchen

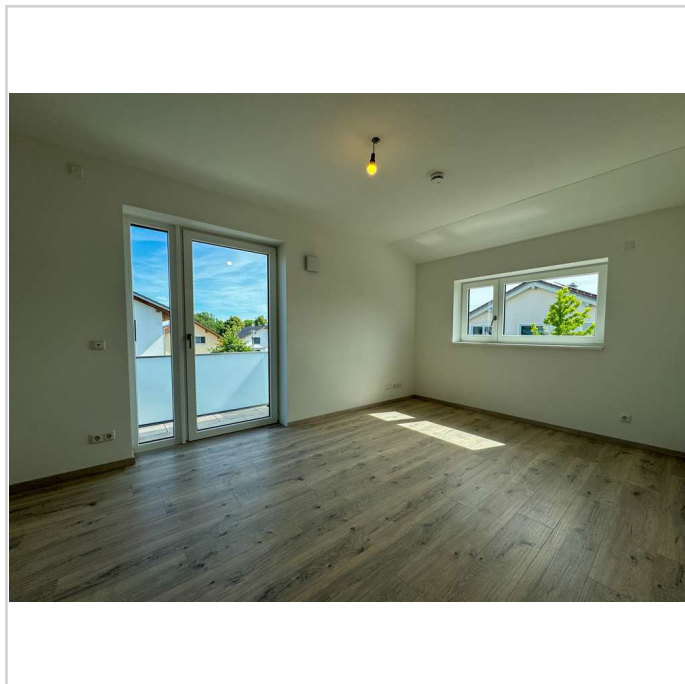
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 157,00 m²
Kaltmiete: 1.750,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.950,00 EUR



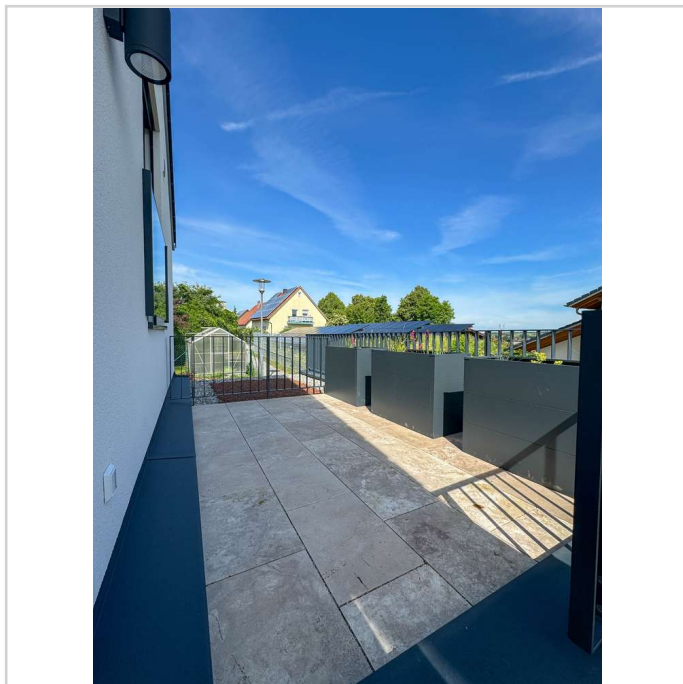
Badezimmer



Treppenhaus



Schlafzimmer



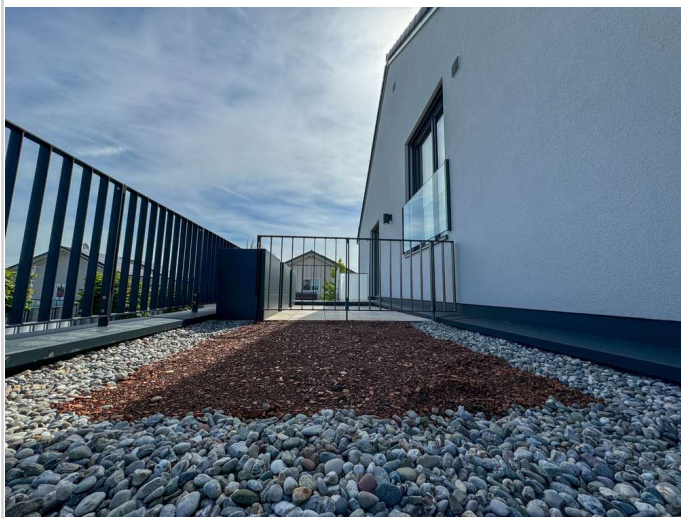
Balkon + Dachterrasse

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



Am Hang 4a
84564 Oberbergkirchen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 157,00 m²
Kaltmiete: 1.750,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.950,00 EUR



Dachterrasse



Treppe zu Kinderzimmer



Arbeitszimmer



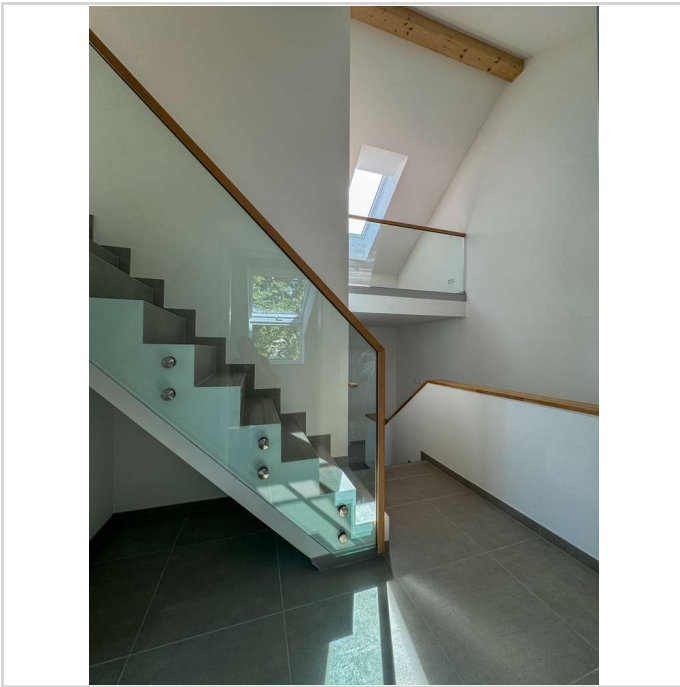
Kinderzimmer

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

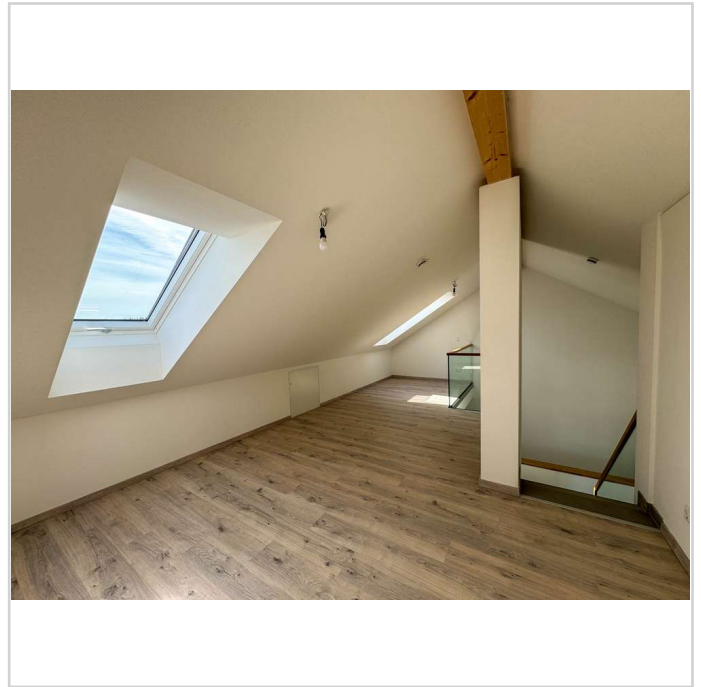


Am Hang 4a
84564 Oberbergkirchen

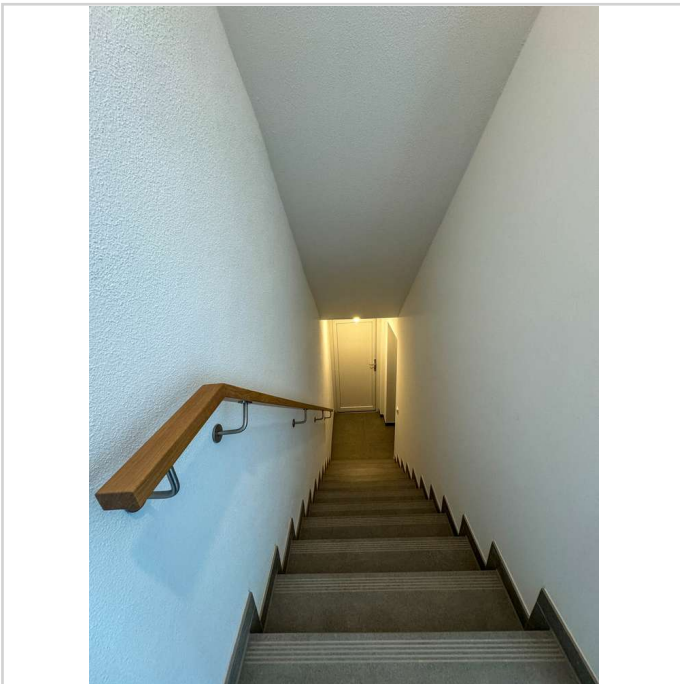
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 157,00 m²
Kaltmiete: 1.750,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.950,00 EUR



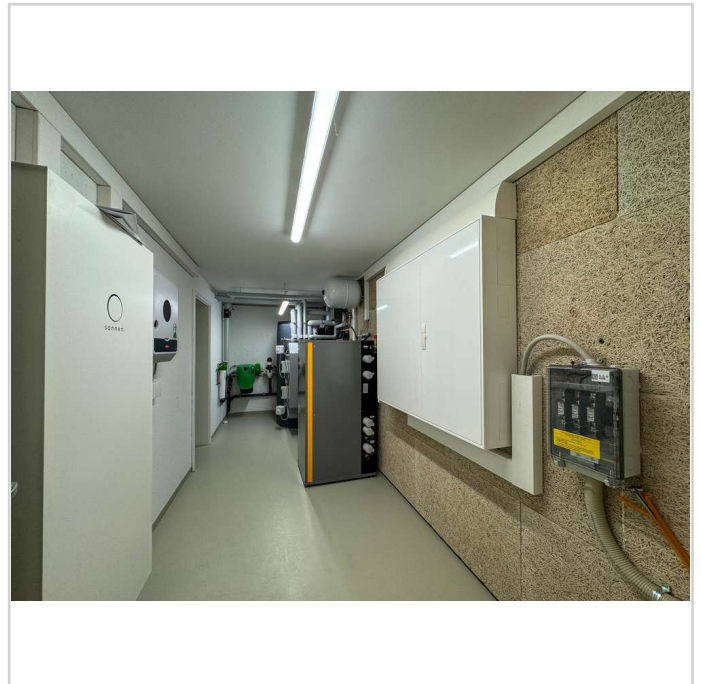
Treppe zur Galerie



Galerie



Treppe zum Keller



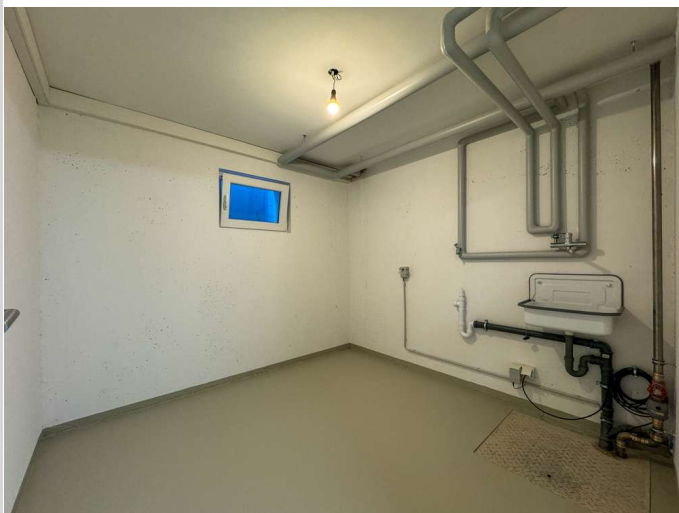
Haustechnik

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

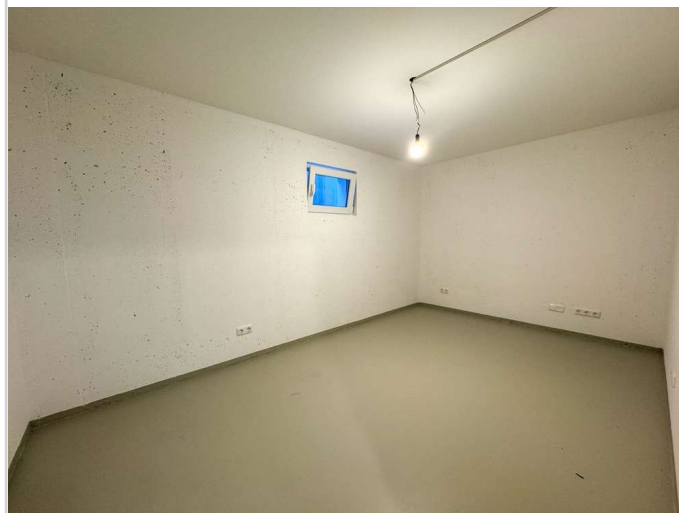


Am Hang 4a
84564 Oberbergkirchen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 157,00 m²
Kaltmiete: 1.750,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.950,00 EUR



Waschraum



Kellerraum



Flur



Hausansicht

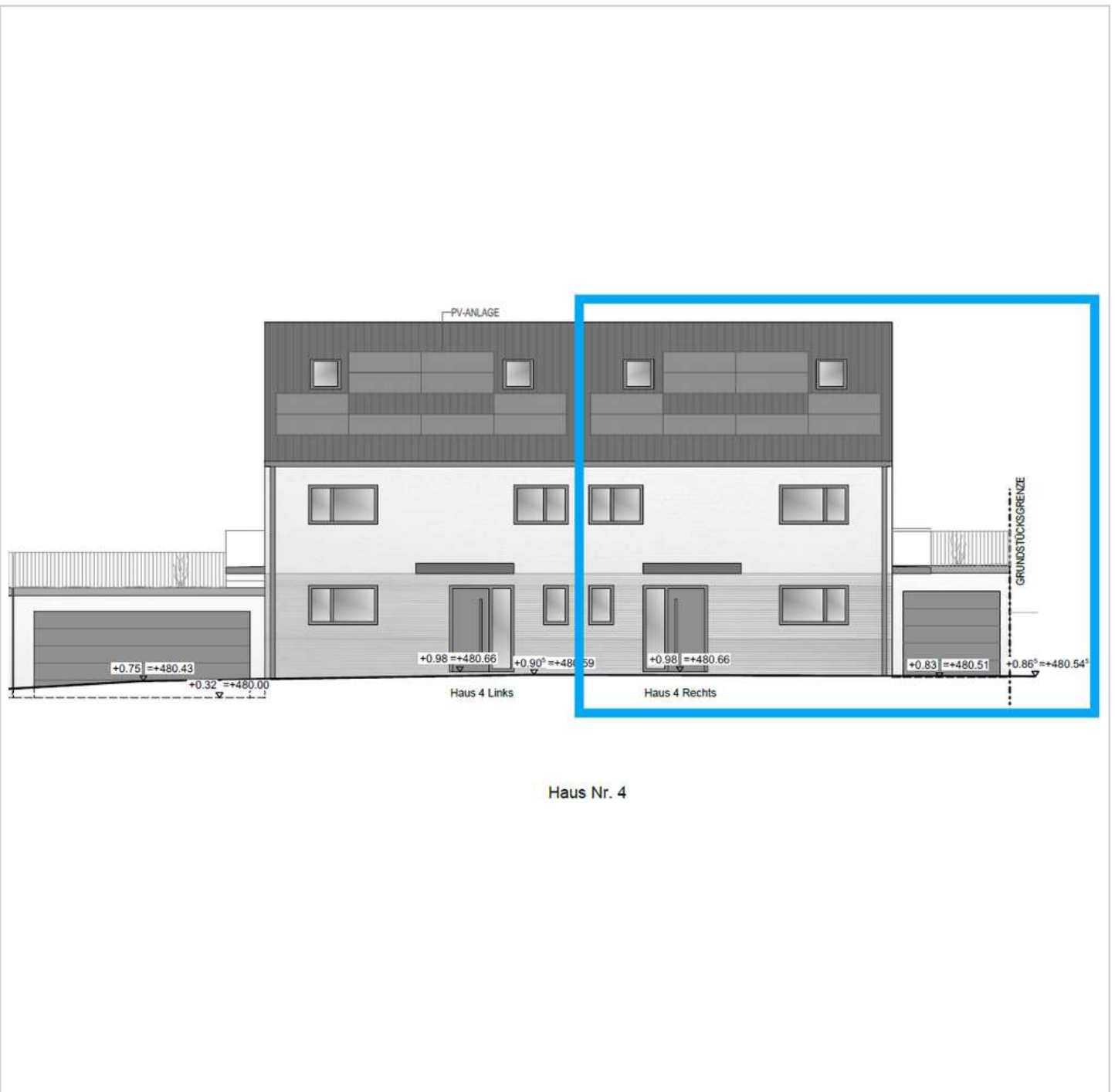
Strom vom eigenen Dach! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung



Am Hang 4a

84564 Oberbergkirchen

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	157,00 m ²
Kaltmiete:	1.750,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.950,00 EUR



Ansicht Ost

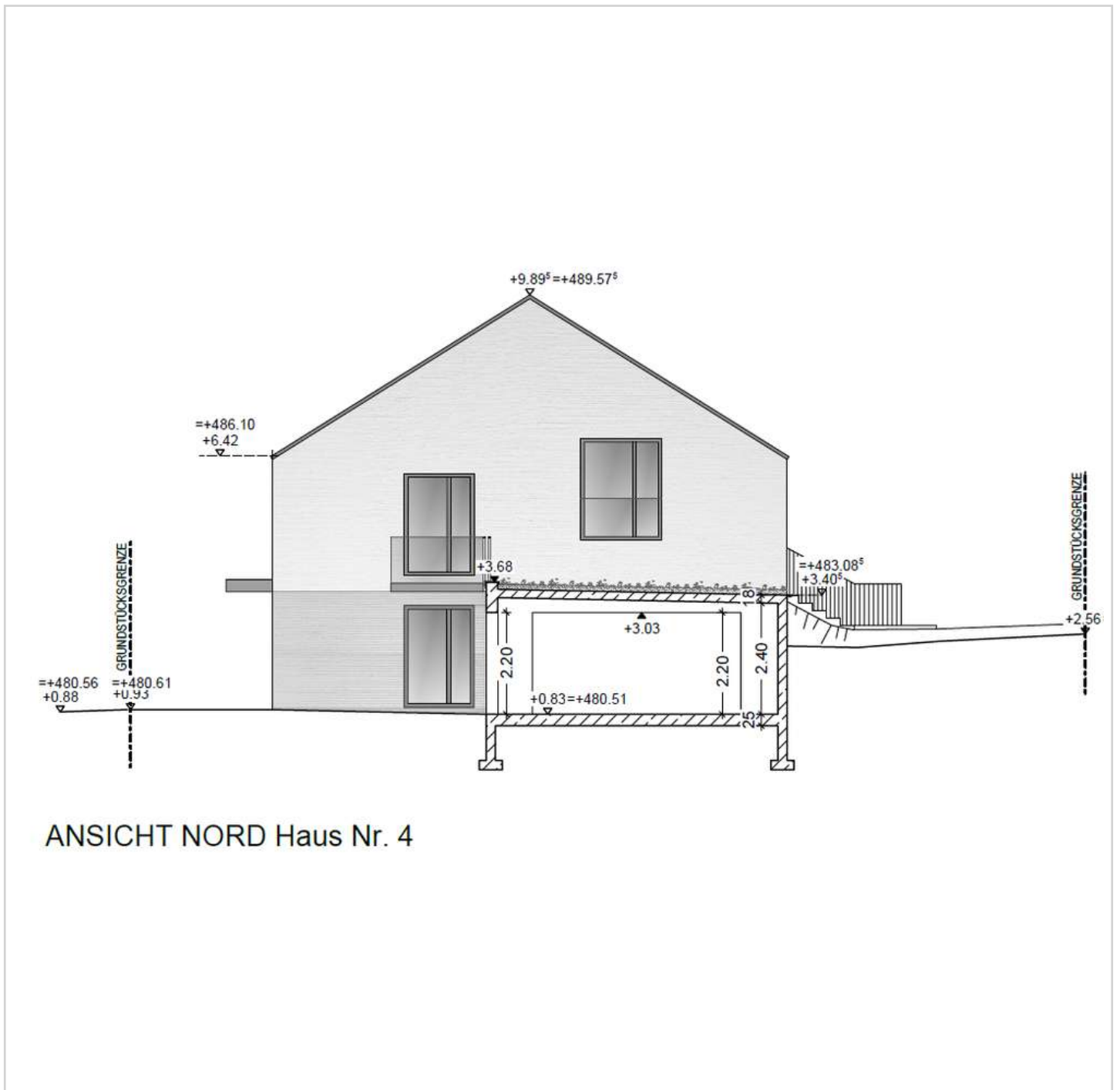
Strom vom eigenen Dach! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung



Am Hang 4a

84564 Oberbergkirchen

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	157,00 m ²
Kaltmiete:	1.750,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.950,00 EUR



ANSICHT NORD Haus Nr. 4

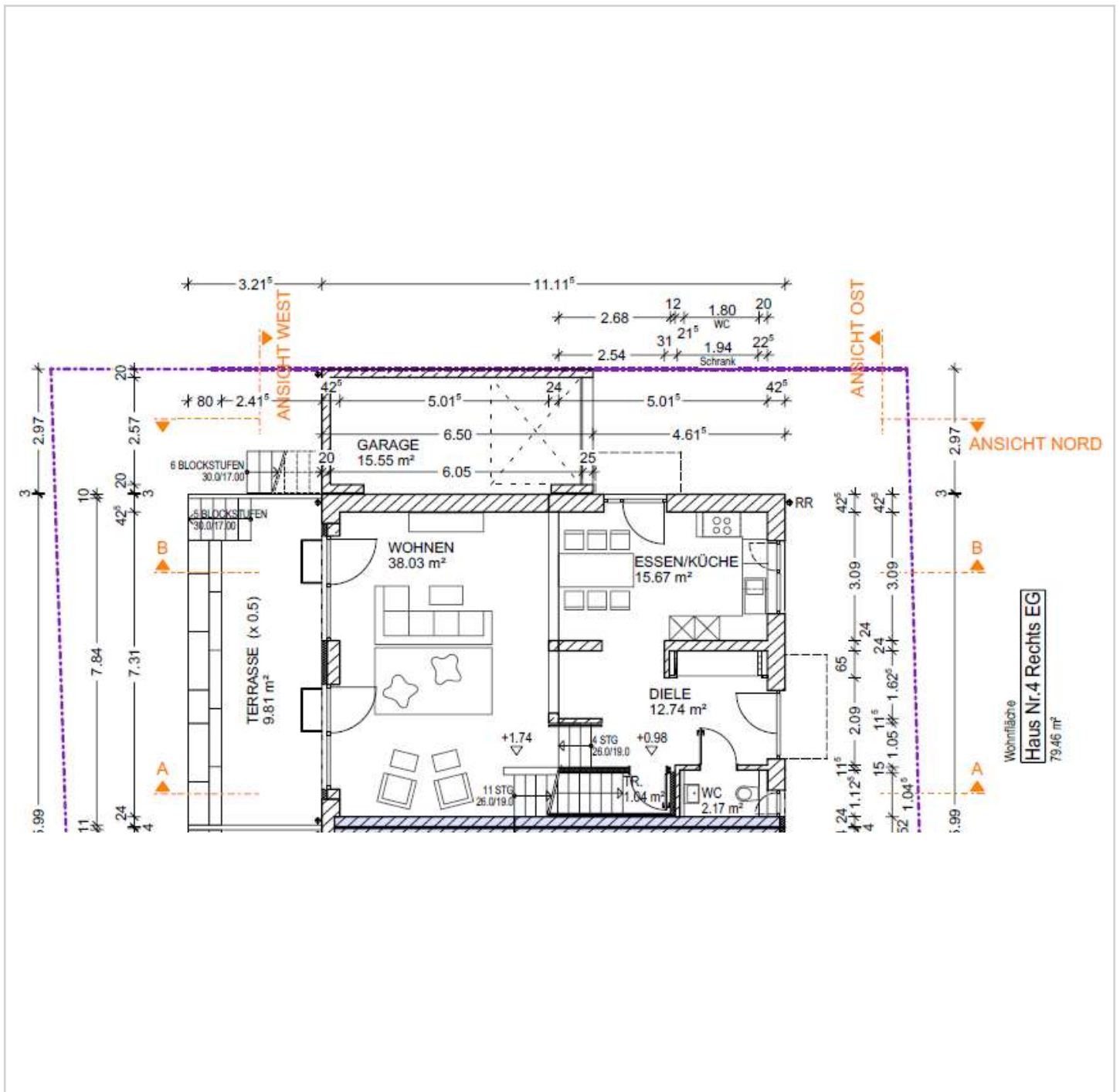
Ansicht Nord

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



Am Hang 4a
84564 Oberbergkirchen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 157,00 m²
Kaltmiete: 1.750,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.950,00 EUR



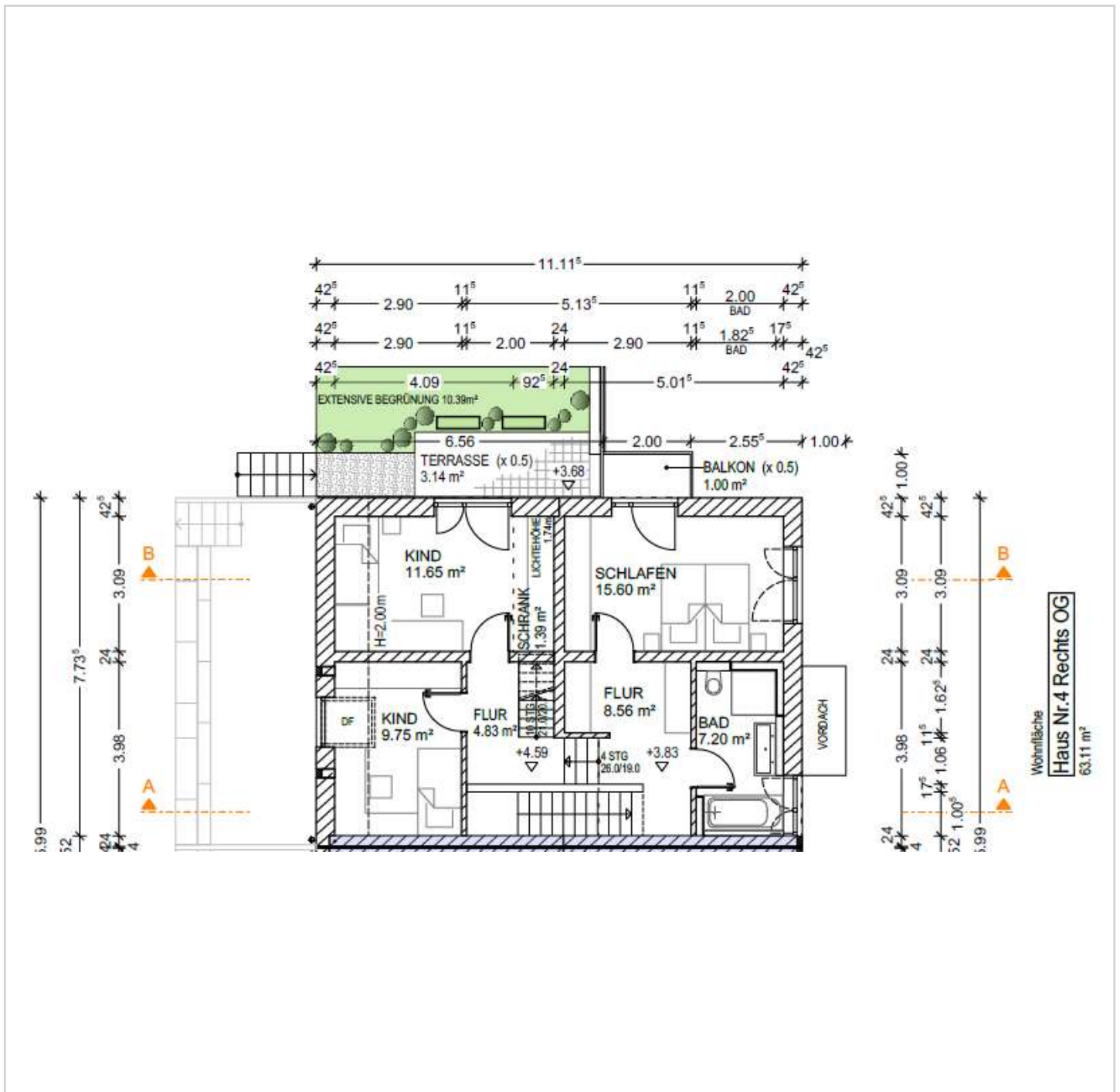
Grundriss EG

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



Am Hang 4a
84564 Oberbergkirchen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 157,00 m²
Kaltmiete: 1.750,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.950,00 EUR

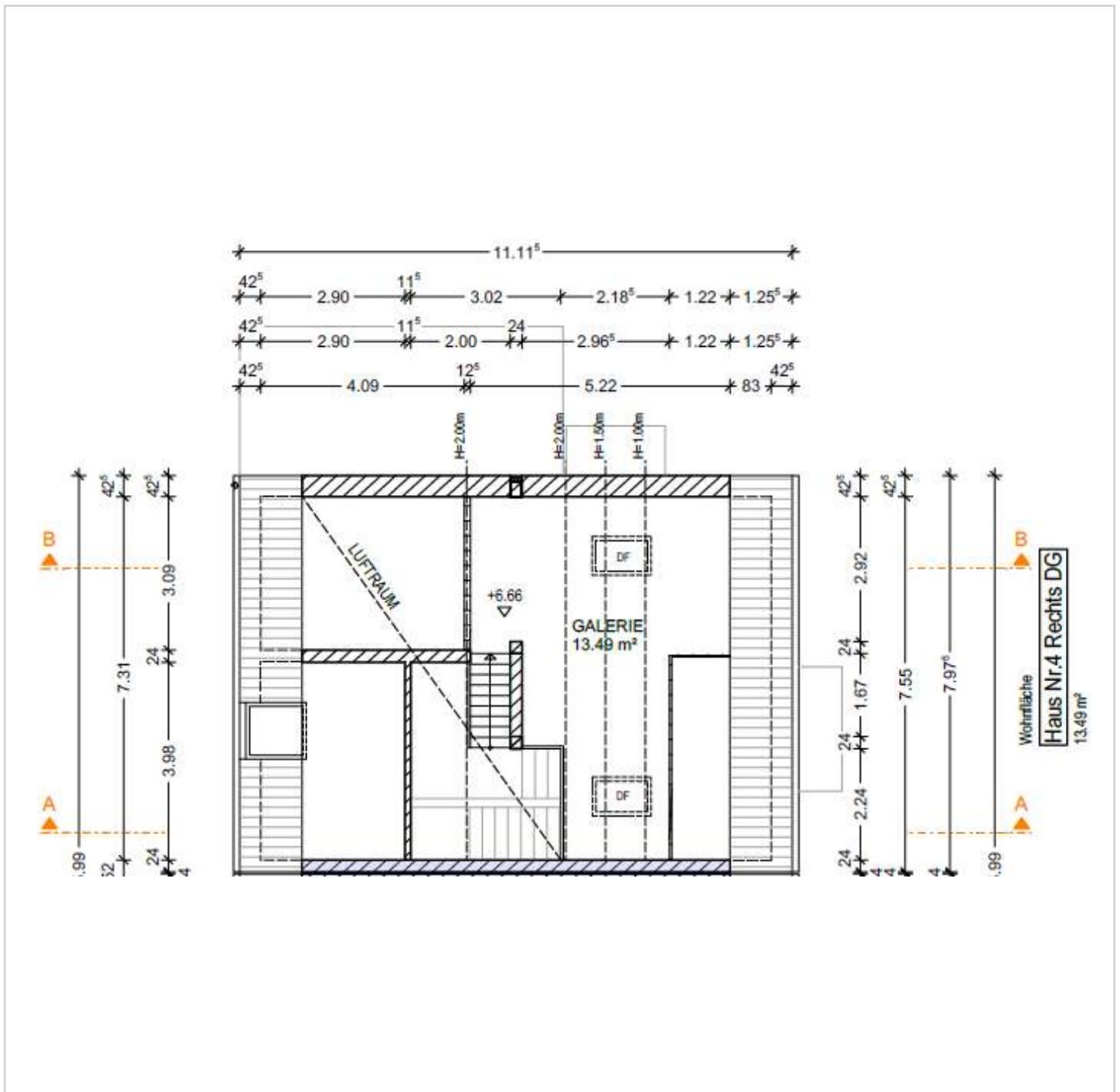


Strom vom eigenen Dach! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung



Am Hang 4a
84564 Oberbergkirchen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 157,00 m²
Kaltmiete: 1.750,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.950,00 EUR



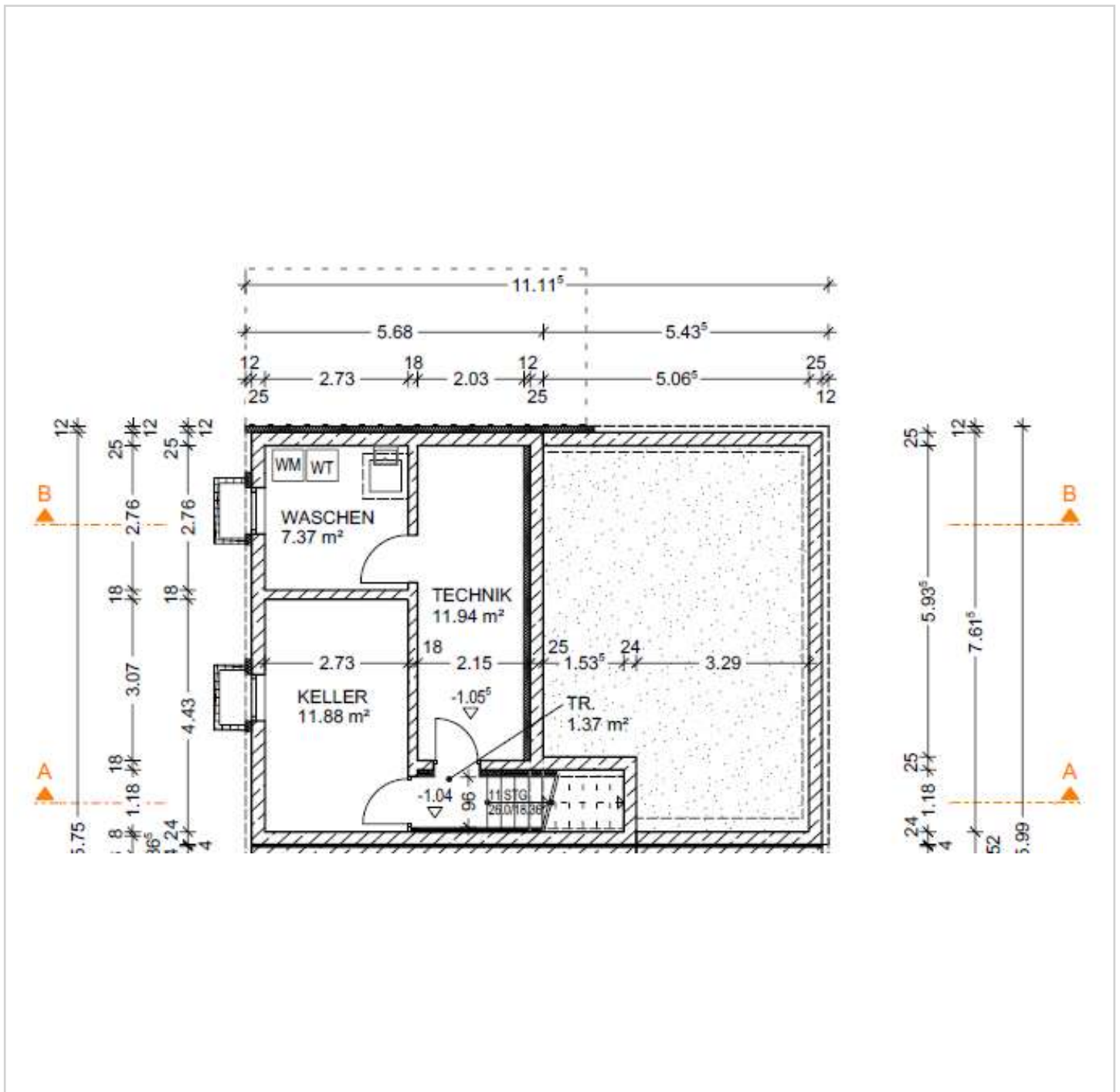
Grundriss Galerie

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



Am Hang 4a
84564 Oberbergkirchen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 157,00 m²
Kaltmiete: 1.750,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.950,00 EUR



Grundriss KG

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



Am Hang 4a

84564 Oberbergkirchen

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	157,00 m ²
Kaltmiete:	1.750,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.950,00 EUR

