

Unverbaubare Aussicht! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung



Am Hang 6b

84564 Oberbergkirchen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 159,00 m²
Kaltmiete: 1.850,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.050,00 EUR

Scout-ID: 150893241
Objekt-Nr.: 476



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.:	300,00 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
Heizungsart:	Wärmepumpe
Wesentliche Energieträger:	Erdwärme
Bezugsfrei ab:	Kurzfristig, nach Vereinbarung
Haustiere:	Nein
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

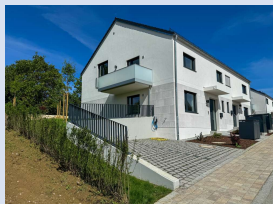
Nebenkosten: 150,00 EUR

Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Nein

Garage/Stellplatz-Mietpreis: 50,00 EUR

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

Unverbaubare Aussicht! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung



Am Hang 6b

84564 Oberbergkirchen

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	159,00 m ²
Kaltmiete:	1.850,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	2.050,00 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 300 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. Der Flur mit integrierter Garderobennische präsentiert sich mit einer lichten Raumhöhe von über 2,80m.

Rechter 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 linker 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. Direkt angrenzend befindet sich Ihr Gartenanteil, welcher mit seiner Südausrichtung zu überzeugen weiß.

Ebenfalls zum Objekt gehörend sind zwei Außenstellplätze, welche sich direkt angrenzend auf Süd-/Ostseite des Hauses befinden und mit einer Wallbox zum Beladen eines E-Autos ausgestattet sind.

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 zu Ihrem nach Süden ausgerichteten Balkon mit unverbaubarem Panoramaausblick. 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 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

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

TERRASSE & GARTEN

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

STELLPLÄTZE

Zwei PKW-Außenstellplätze
Wallbox zum Laden eines E-Autos

Lage:

Dieses Wohnhaus befindet sich in süd-östlicher Ortsrandlage von

Unverbaubare Aussicht! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung



Am Hang 6b

84564 Oberbergkirchen

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	159,00 m ²
Kaltmiete:	1.850,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	2.050,00 EUR

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.

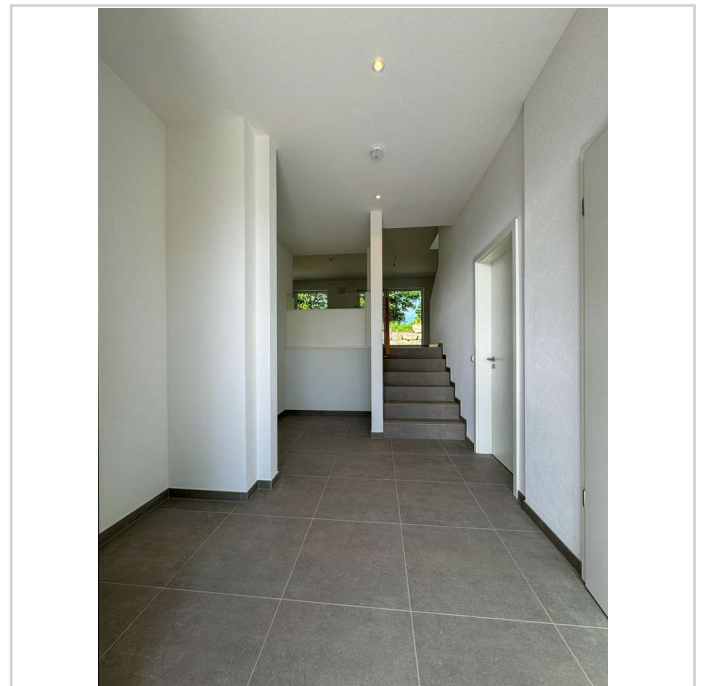
Sonstiges:

Vielen Dank für Ihr Interesse!

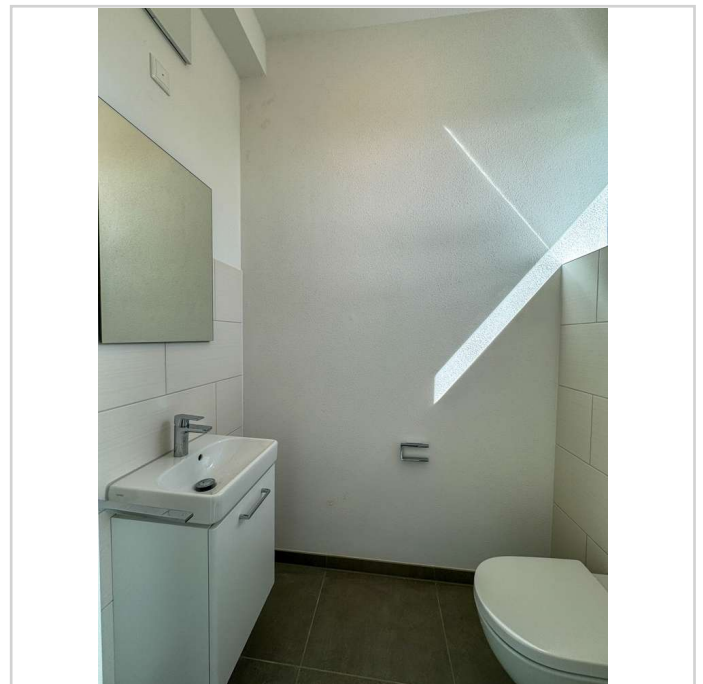
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Ihre Rückfragen gerne zur Verfügung.



Hausansicht

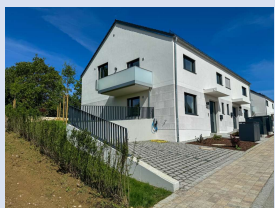


Flur



Gäste-WC

Unverbaubare Aussicht! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung



Am Hang 6b
84564 Oberbergkirchen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 159,00 m²
Kaltmiete: 1.850,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.050,00 EUR



Flur



Essbereich-/Küche

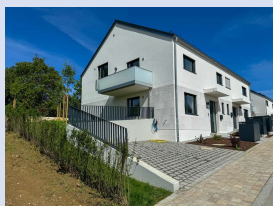


Wohnbereich



Wohnbereich

Unverbaubare Aussicht! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung



Am Hang 6b
84564 Oberbergkirchen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 159,00 m²
Kaltmiete: 1.850,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.050,00 EUR



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Gartenanteil

Unverbaubare Aussicht! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung



Am Hang 6b
84564 Oberbergkirchen

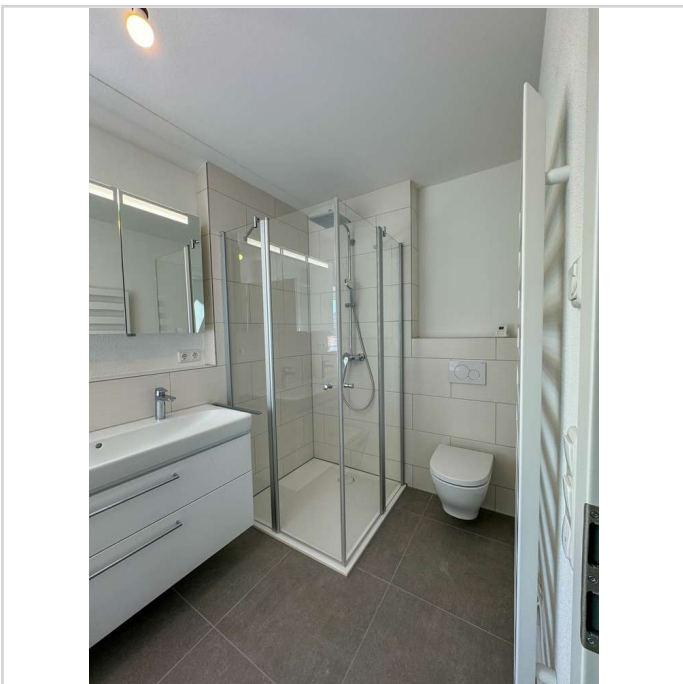
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 159,00 m²
Kaltmiete: 1.850,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.050,00 EUR



Gartenanteil



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer

Unverbaubare Aussicht! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung



Am Hang 6b
84564 Oberbergkirchen

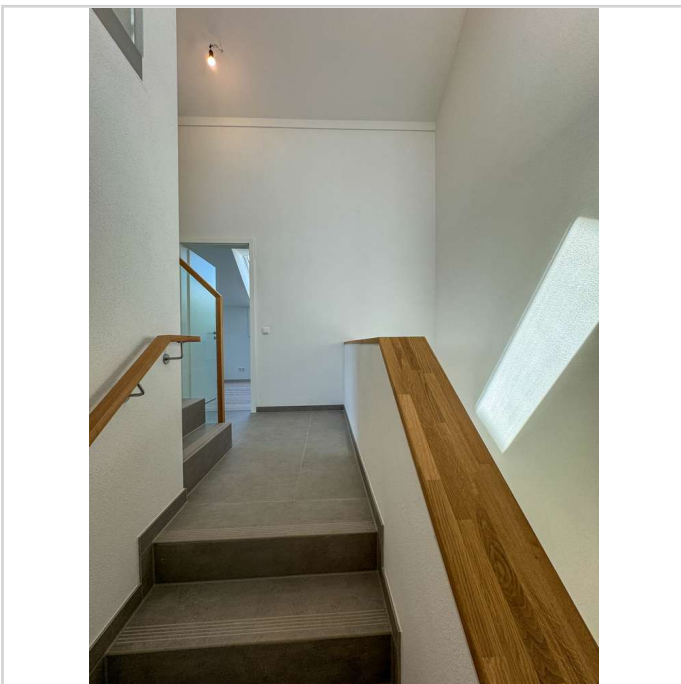
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 159,00 m²
Kaltmiete: 1.850,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.050,00 EUR



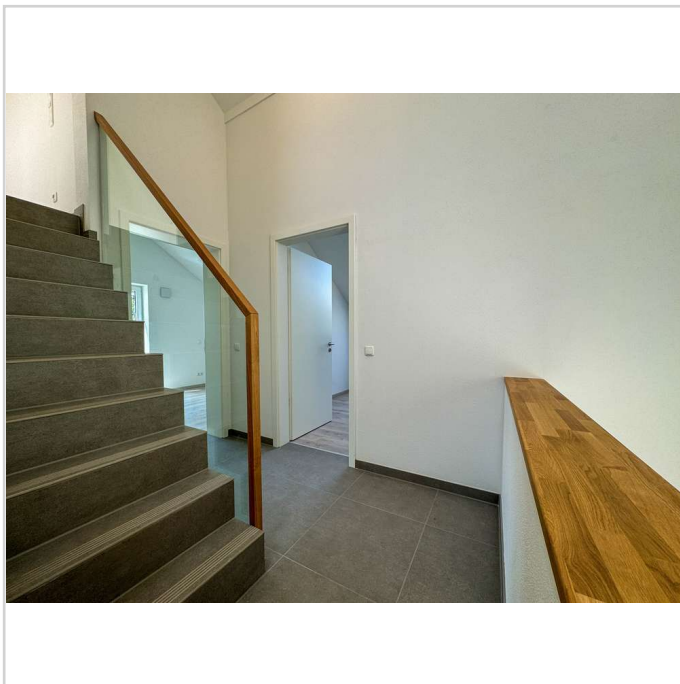
IMG_6703



Balkon



Treppenhaus



Treppenhaus

Unverbaubare Aussicht! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung



Am Hang 6b
84564 Oberbergkirchen

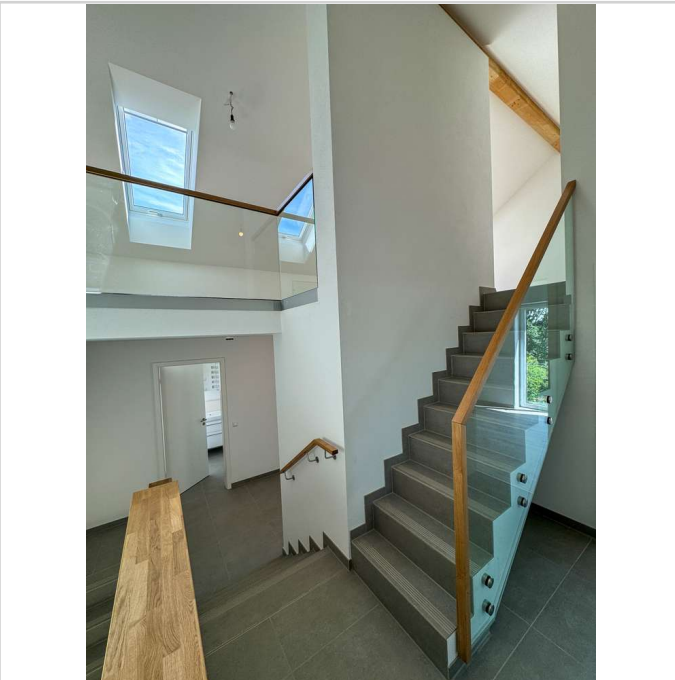
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 159,00 m²
Kaltmiete: 1.850,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.050,00 EUR



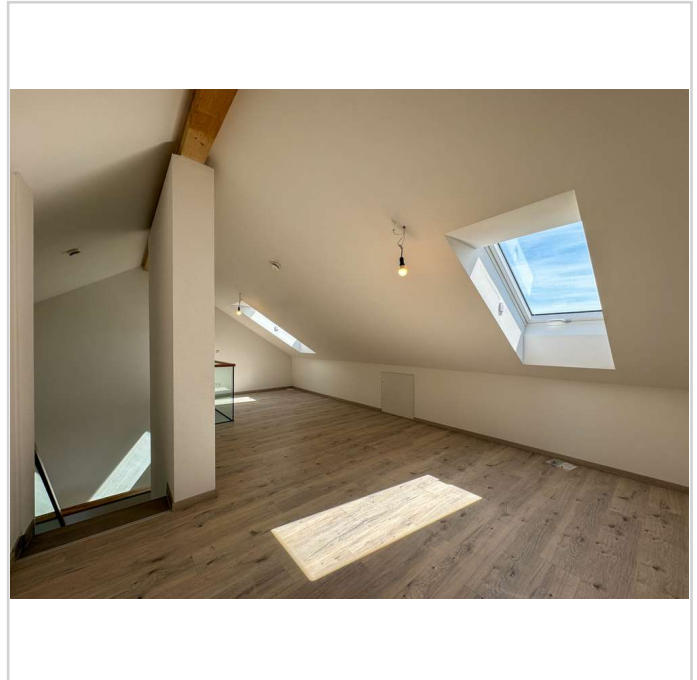
Arbeitszimmer



Kinderzimmer



Treppe zur Galerie



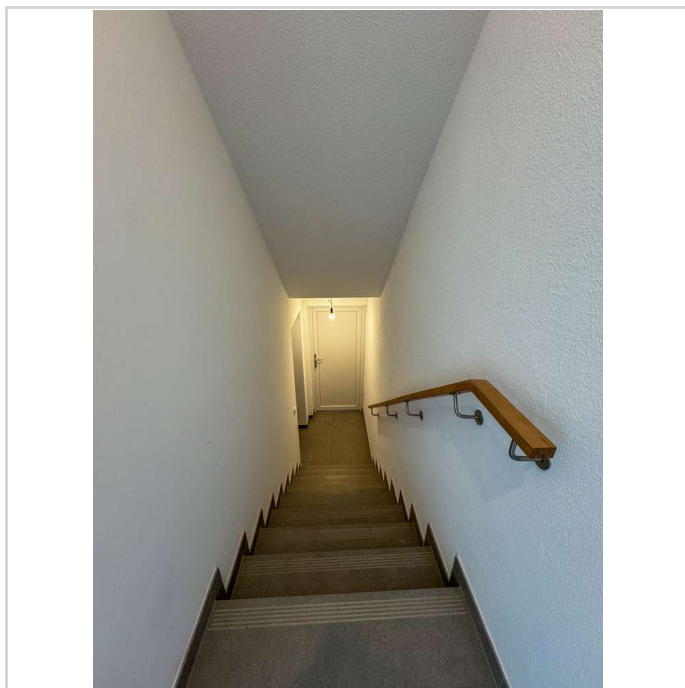
Galerie

Unverbaubare Aussicht! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung

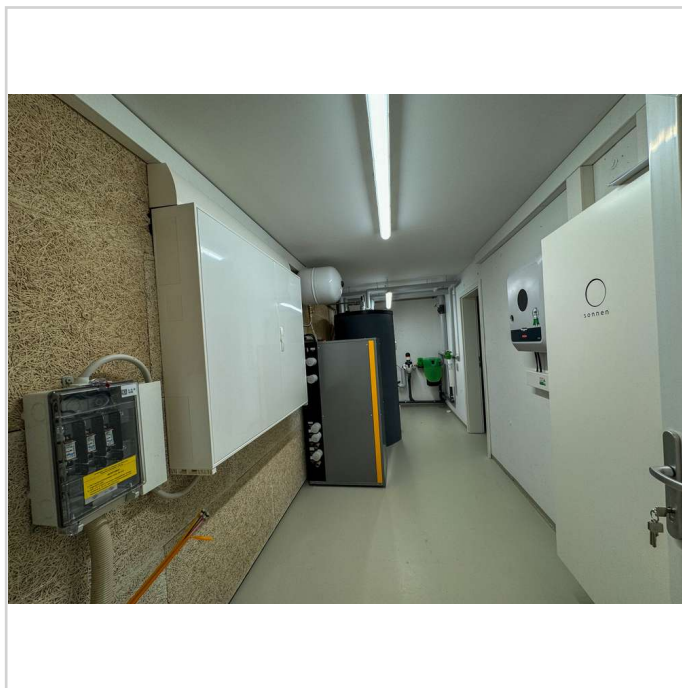


Am Hang 6b
84564 Oberbergkirchen

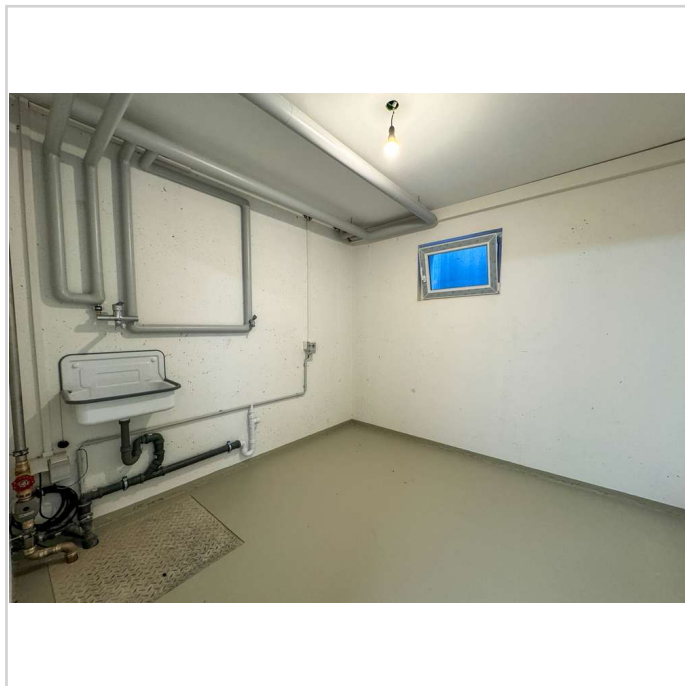
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 159,00 m²
Kaltmiete: 1.850,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.050,00 EUR



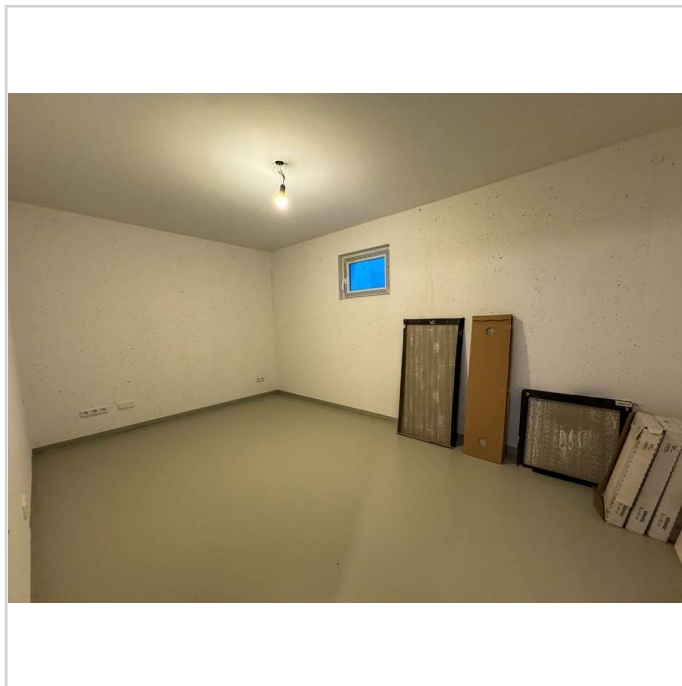
Kellertreppe



Technikraum

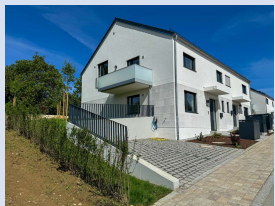


Waschraum



Kellerraum

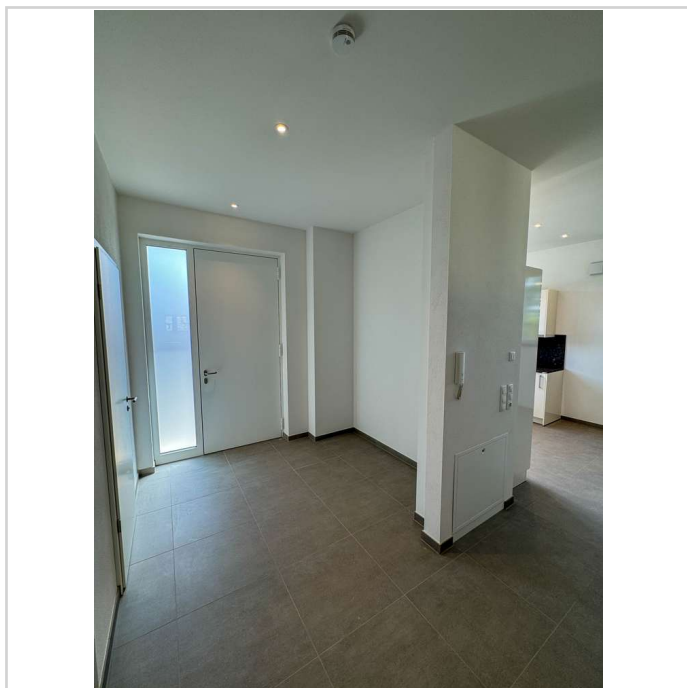
Unverbaubare Aussicht! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung



Am Hang 6b

84564 Oberbergkirchen

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	159,00 m ²
Kaltmiete:	1.850,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	2.050,00 EUR



Flur

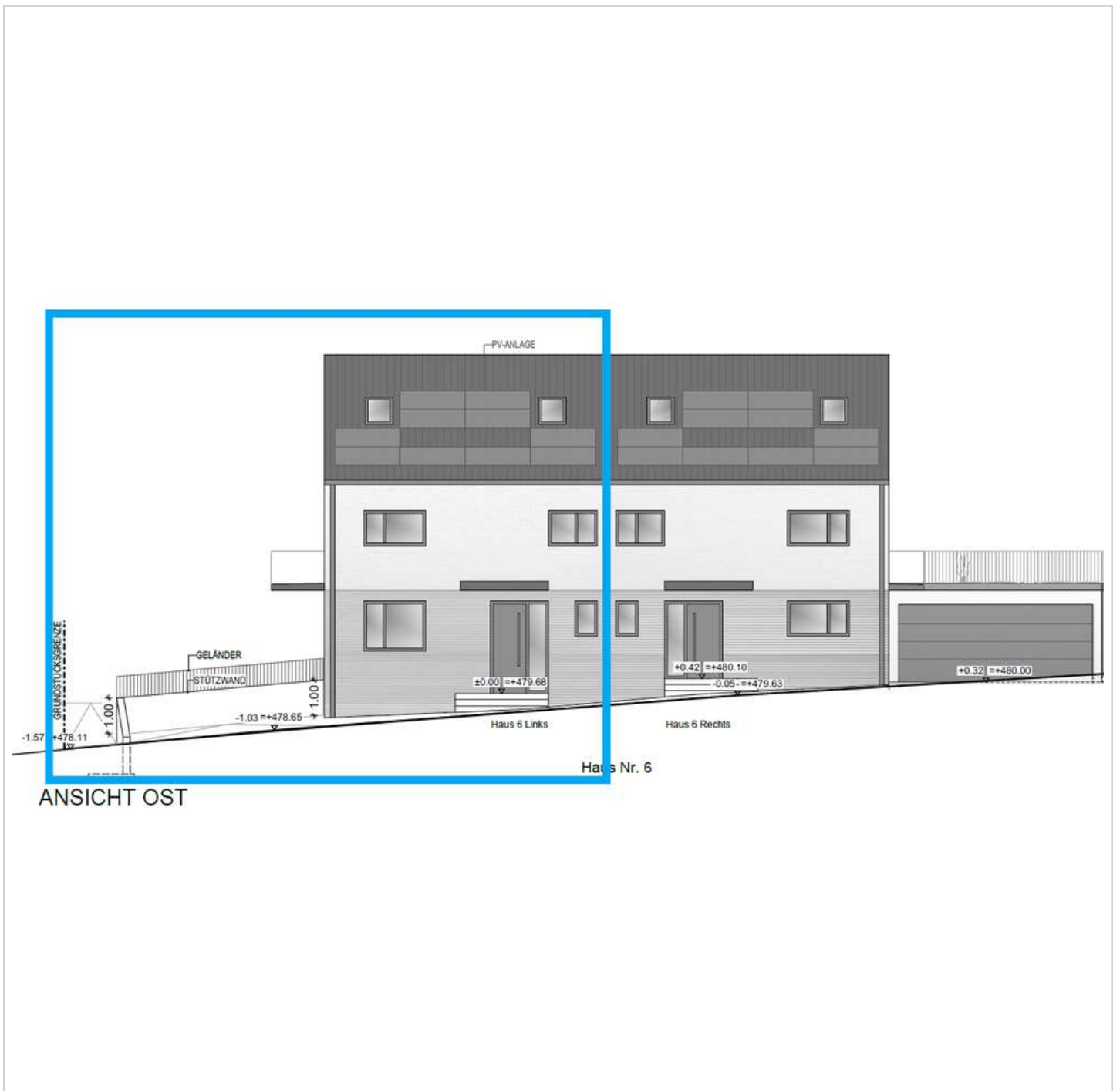
Unverbaubare Aussicht! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung



Am Hang 6b

84564 Oberbergkirchen

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	159,00 m ²
Kaltmiete:	1.850,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	2.050,00 EUR



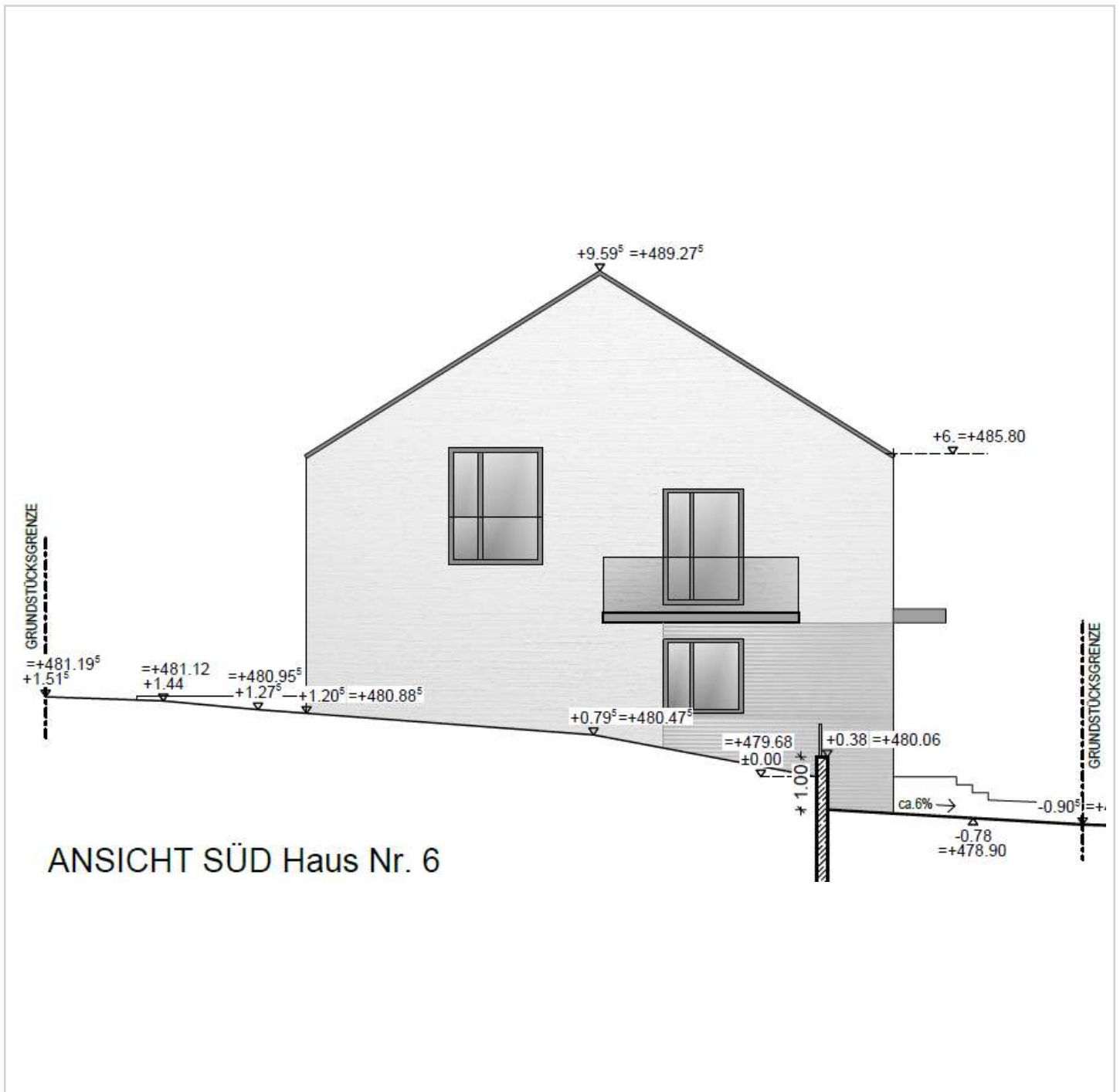
Ansicht Ost

Unverbaubare Aussicht! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung

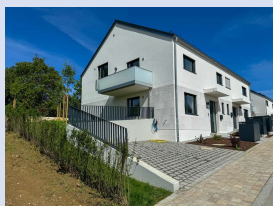


Am Hang 6b
84564 Oberbergkirchen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 159,00 m²
Kaltmiete: 1.850,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.050,00 EUR

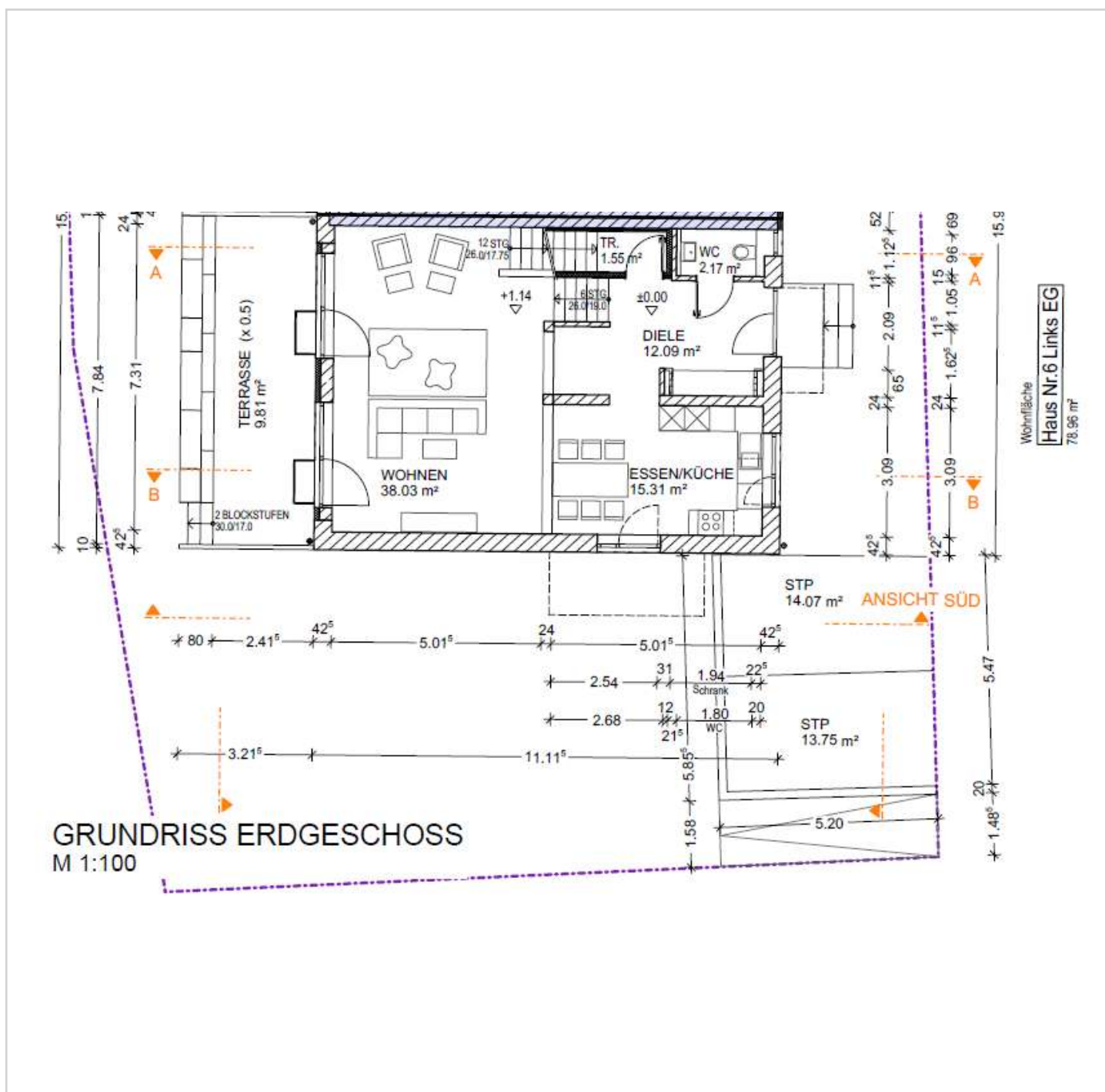


Unverbaubare Aussicht! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung



Am Hang 6b
84564 Oberbergkirchen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 159,00 m²
Kaltmiete: 1.850,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.050,00 EUR



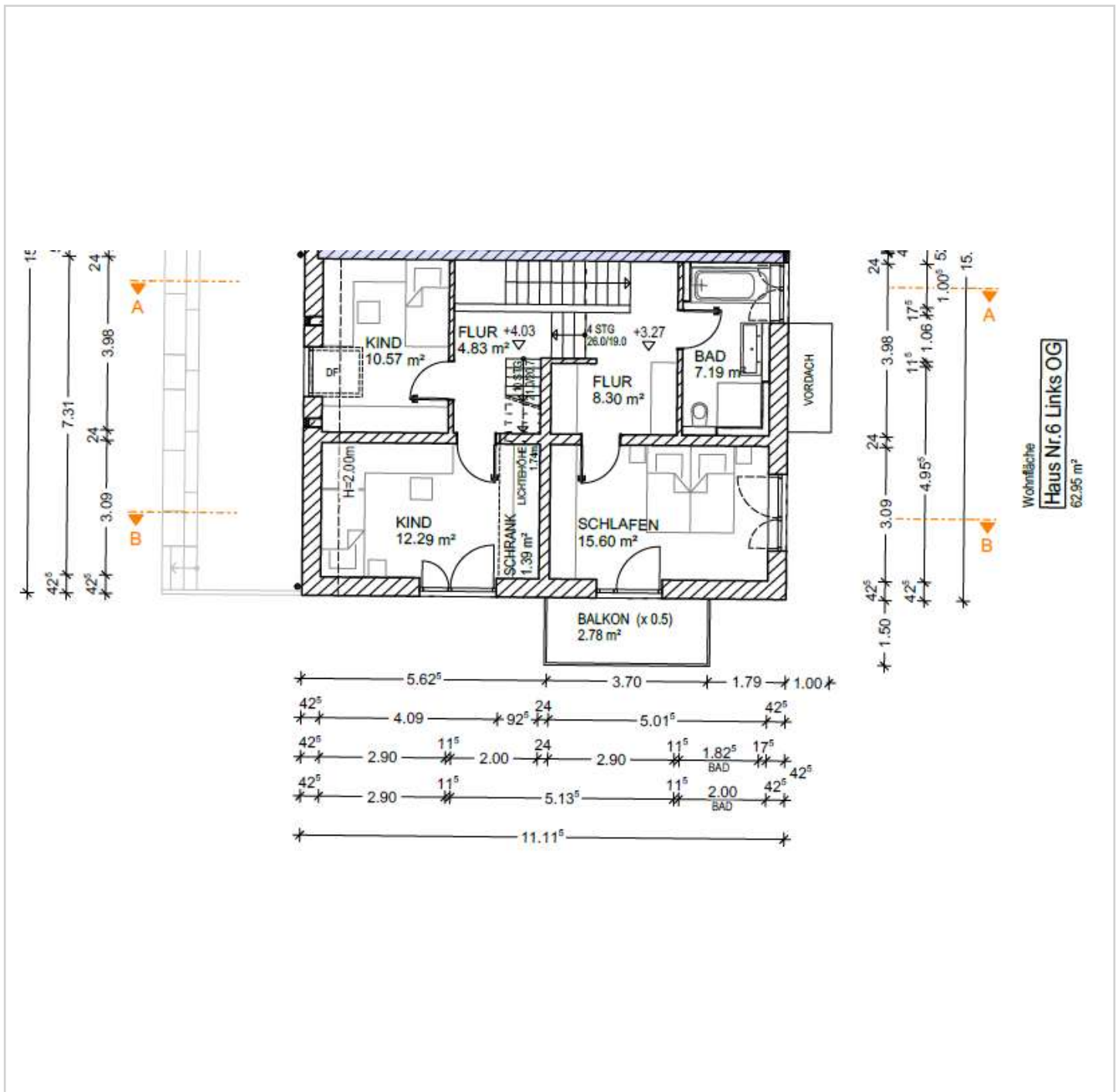
Grundriss EG

Unverbaubare Aussicht! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung



Am Hang 6b
84564 Oberbergkirchen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 159,00 m²
Kaltmiete: 1.850,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.050,00 EUR



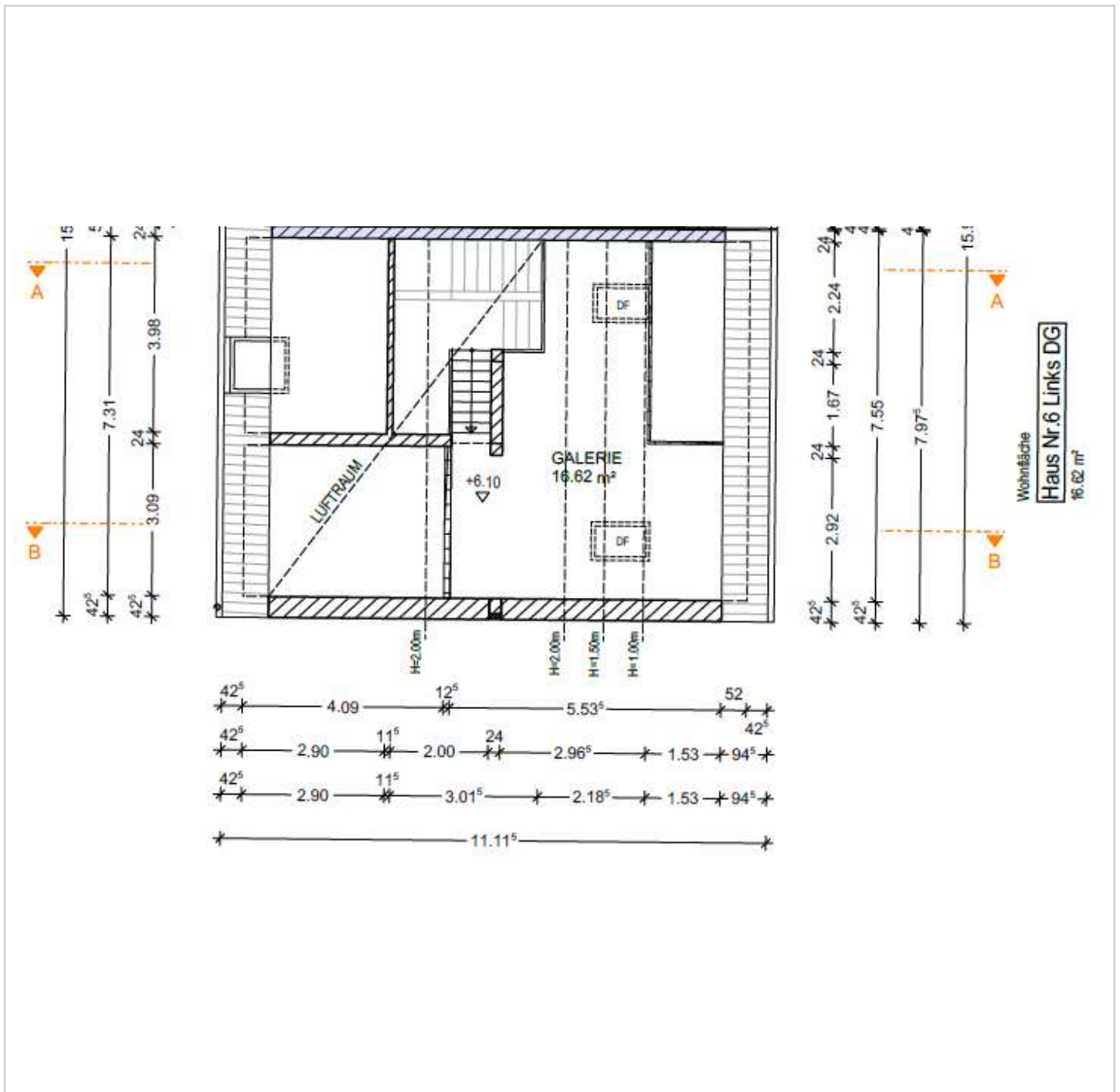
Grundriss OG

Unverbaubare Aussicht! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung



Am Hang 6b
84564 Oberbergkirchen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 159,00 m²
Kaltmiete: 1.850,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.050,00 EUR



Grundriss Galerie

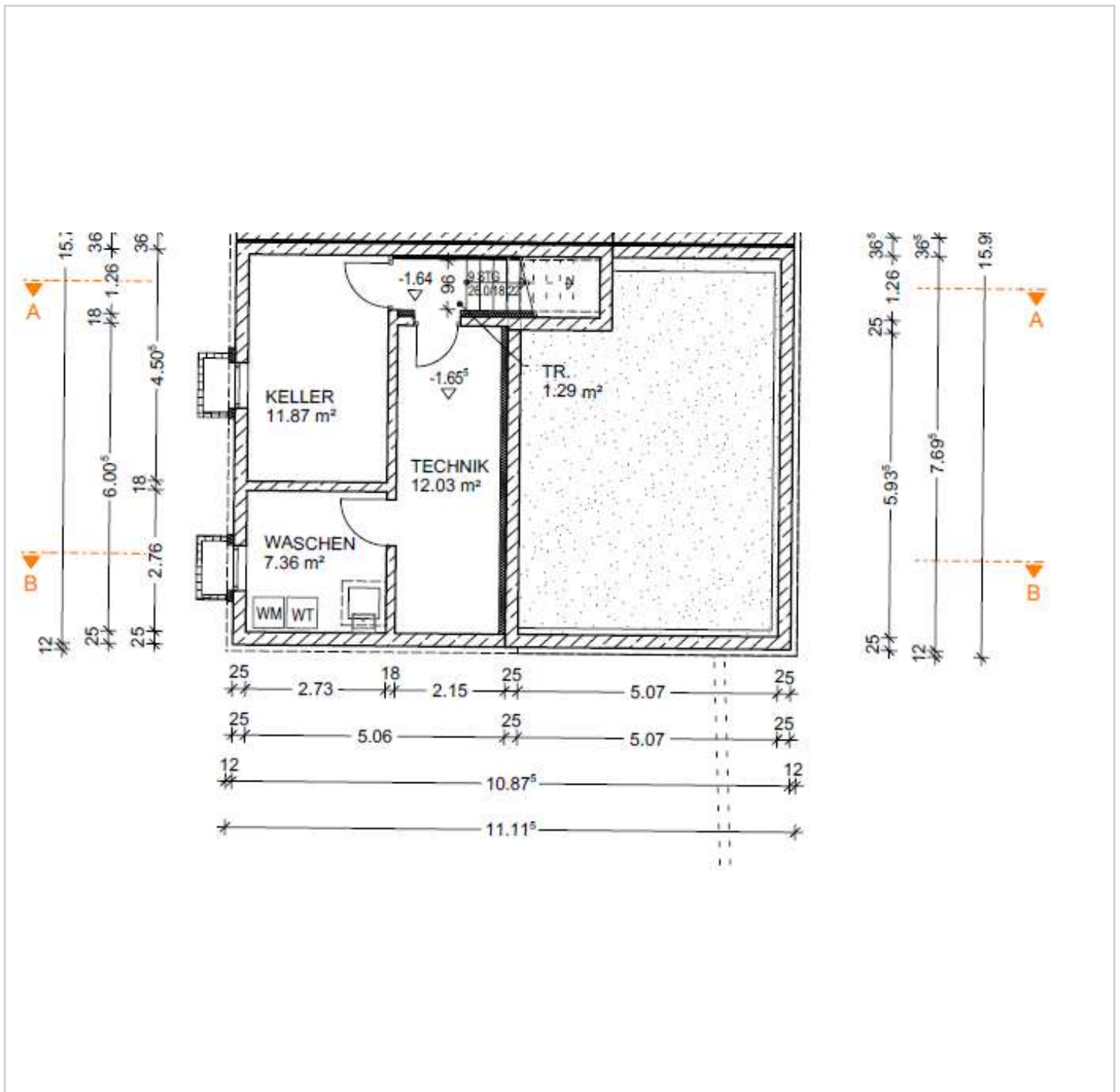
Unverbaubare Aussicht! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung



Am Hang 6b

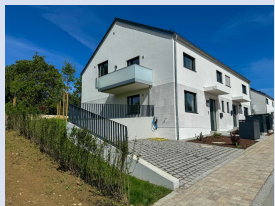
84564 Oberbergkirchen

Zimmer: 5,00
 Wohnfläche ca.: 159,00 m²
 Kaltmiete: 1.850,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
 Gesamtmiete: 2.050,00 EUR



Grundriss KG

Unverbaubare Aussicht! DHH der Extraklasse im Splitt-Level-Design und Top-Ausstattung



Am Hang 6b

84564 Oberbergkirchen

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	159,00 m ²
Kaltmiete:	1.850,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	2.050,00 EUR

