



OBJEKT 3368 | ERDGESCHOSSWOHNUNG | KAUF

## Wer zu Fuß alles erreichen möchte, ist hier genau richtig - 2 Zi.-EG Whg mit Garten

82054 Sauerlach

© FLOWFACT GmbH

**IHP- Immobilien Heike Preuß**

Schelcherweg 18a | 82054 Sauerlach  
Tel.: 08104 / 1436 | Fax: 08104 / 888854  
ihp-preuss@t-online.de | www.ihp-immobilien.de

# EXPOSE

## ECKDATEN

Adresse:	82054 Sauerlach
Objektart:	Erdgeschosswohnung
Mtl. Wohngeld:	€ 210,00
Hinweis zum Wohngeld:	inclusive Betriebskosten
Zimmer/Räume:	2
Wohnfläche in m <sup>2</sup> ca.:	63,91
Nutzfläche m <sup>2</sup> :	5
Etage:	0
Etagenzahl:	2
Zustand:	Neuwertig
Bezugstermin:	nach Vereinbarung
Baujahr:	2001
Personenaufzug:	Nein
Stellplätze:	2
Stellplatzpreis:	€ 25.000,00
Stellplatz:	Carport
Balkon/Terrasse vorhanden:	Ja
Heizungsart:	Gas-Heizung
Einbauküche vorhanden:	Ja
Seniorenrechtliches Wohnen:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Nein
vermietet:	Nein
Befeuerung/Energieträger	Gas
Energieausweis liegt vor:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	109
Energieeffizienzklasse:	D
Energieausweis gültig bis:	02.03.2026
Energieausw. Datum:	02.03.2016
Barrierefrei:	Ja
Keller:	Ja

KAUFPREIS	€ 395.000,00
KÄUFERPROVISION	2,975 % inkl. 19% MwSt.
ANSPRECHPARTNER	Frau Heike Preuß, IHP- Immobilien Heike Preuß
HINWEIS	<p>Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma IHP- Immobilien Heike Preuß eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 2,975 % inkl. 19% MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.</p>
OBJEKTbeschreibung	<p>Diese charmante und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in zentraler Lage von Sauerlach und bietet alles, was das Herz begehrt.</p> <p>Die Wohnung überzeugt mit einem gemütlichen Schlafzimmer, einem einladenden Wohnzimmer sowie einer modernen Küche mit schönen Einbauten. Ein großzügiges Bad, ein Flur mit praktischen Einbauschränken und eine sonnige Terrasse mit angrenzendem Gartenstück runden das Angebot ab.</p> <p>Besonders die Terrasse und der kleine, pflegeleichte Garten laden zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Hier können Sie die Natur genießen, ohne dass Gartenarbeit zur Last wird. Die Wohnung ist ideal für alle Altersklassen – sei es für ein erwachsenes Kind, das erste Mal auf eigenen Beinen steht, oder für Oma und Opa, die einen barrierearmen Zugang bevorzugen.</p> <p>Zum S-Bahnhof und allen wichtigen Einrichtungen wie Geschäften und öffentlichen Einrichtungen sind es nur wenige Gehminuten.</p> <p>Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Im Eingangsbereich führen einige Stufen in die Wohnung, doch für gehbehinderte Menschen kann hier problemlos eine kleine Rampe installiert werden.</p> <p>Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen: eine moderne Einbauküche, Fußbodenheizung, hochwertige hell melierte Fliesenböden im Wohnraum, Flur und Küche sowie Laminatboden im Schlafzimmer und ein hell gefliestes Bad mit Fenster, Dusche, Waschbecken und WC sorgen für höchsten Wohnkomfort.</p> <p>Alle wichtigen Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar, und die Wohnung ist sofort bezugsfertig.</p> <p>Ein PKW-Außenstellplatz sowie ein Carport 18m Wert von € 25.000,- sind im Kaufpreis enthalten.</p>
LAGE	Leben und Wohnen in 82054 Sauerlach

Der Ort Sauerlach, ca. 20 km südöstlich von München gelegen, ist mit seinen etwa 7.000 Einwohnern eine überschaubare und charmante Gemeinde, die viel zu bieten hat. Sauerlach und seine dazugehörigen Ortsteile bieten eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe.

Infrastruktur und Versorgung

Sauerlach verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf decken. Dazu zählen Supermärkte, Bäckereien und weitere Fachgeschäfte. Für Familien sind eine Grundschule, drei Kindergärten und eine Kinderkrippe vorhanden. Die gesundheitliche Versorgung ist durch diverse Ärzte und Apotheken gesichert. Weitere wichtige Einrichtungen wie die Gemeindeverwaltung und verschiedene Sportstätten sind ebenfalls vor Ort.

Anbindung an München

Trotz der ländlichen Lage ist die Münchner Innenstadt schnell und bequem zu erreichen. Mit der S-Bahn oder dem Auto gelangt man in kürzester Zeit ins Stadtzentrum, was besonders Berufspendlern und Shoppingbegeisterten zugutekommt.

Freizeit und Erholung

Die Umgebung von Sauerlach bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Für Wasserliebhaber sind die fünf großen Seen – Starnbergersee, Ammersee, Schliersee, Tegernsee und Chiemsee – sowie weitere kleine Seen ein wahres Paradies. Sie laden zum Baden, Surfen und Radfahren ein. Wer die Berge bevorzugt, erreicht die abwechslungsreiche Berglandschaft der Alpen problemlos für einen Tagesausflug, sei es mit dem Auto oder per Bahn.

Sauerlach ist somit ein idealer Wohnort für alle, die das ruhige Landleben schätzen und dennoch nicht auf die Vorzüge einer nahegelegenen Großstadt verzichten möchten.

## AUSSTATTUNG

Gasheizung

Kabelanschluß

Fußbodenheizung

Hellmelierter Fliesenboden im Wohnzimmer, Flur, Küche und Bad

Laminat im Schlafzimmer

## SONSTIGES

Unsere Angaben sind nur für den Empfänger selbst bestimmt, und dürfen ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden. Zuwiderhandlung verpflichtet zu Schadensersatzleistung in Höhe der vereinbarten Maklerprovision/Courtage, ohne dass es eines Schadensnachweises bedarf. Weitergabe an Dritte - nur mit Verweis auf die im Exposé hingewiesene Zahlungspflicht des Erfolgshonorars bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages des Käufers. Vorkenntnis ist unbedingt innerhalb einer Werkwoche anzuzeigen. Eine Käuferprovision ist unbeschadet einer Provision durch den Verkäufer fällig.

Die Maklerprovision beläuft sich für den Käufer und Verkäufer jeweils auf 2,5 % + 19 % MwSt. = je 2,975 % incl. 19 % MwSt.

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Auskünften und Informationen des Eigentümers und/oder Dritter. Eine Haftung/Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Schadensersatzansprüche, gleich aus welchem Rechtsgrund, sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen.

Zur Vorabinformation haben wir alle wichtigen Daten im Exposé hinterlegt. Wir schicken Ihnen gerne ein detailliertes Exposé mit Grundrissen zu. Wir bitten Sie, einen Besichtigungstermin mit uns zu vereinbaren, bei dem wir Ihnen dann gerne, noch weitere Objektunterlagen wie z.B. Baubeschreibung, Lagepläne, etc. überreichen sowie alle weiteren Fragen gerne beantworten.

Irrtum und Zwischenverkauf bzw. Vermietung bleibt vorbehalten. Unsere Objektnachweise sind freibleibend.

Dieses Exposé gilt als Objektnachweis. Sollte dieses nachgewiesene Objekt innerhalb von 2 Jahren ab Kenntnisnahme ohne unser Mitwirken privat erworben werden, so ist die Maklercourtage in voller Höhe vom Käufer an den Makler zu zahlen, somit 5,95 % incl. 19 % MwSt = 5 % + 19 % MwSt.





Hausansicht vom Garten aus



Terrasse



Wohnzimmer



Schlafzimmer





Küche



Flur





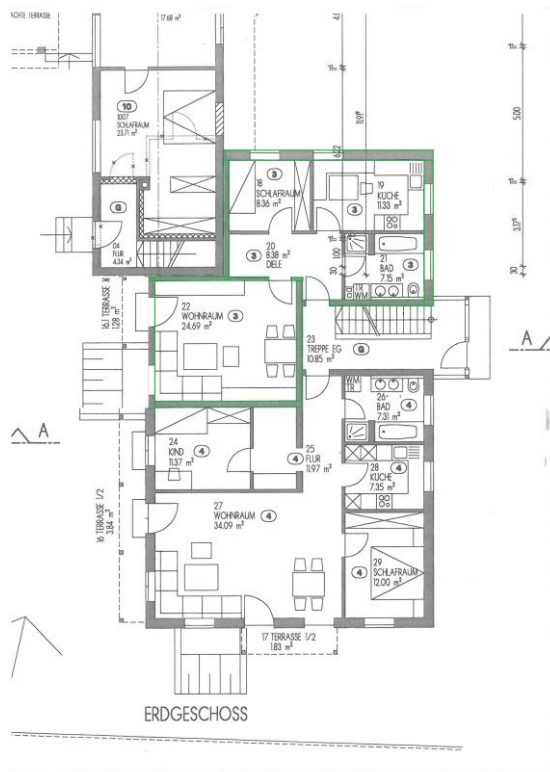
Flur



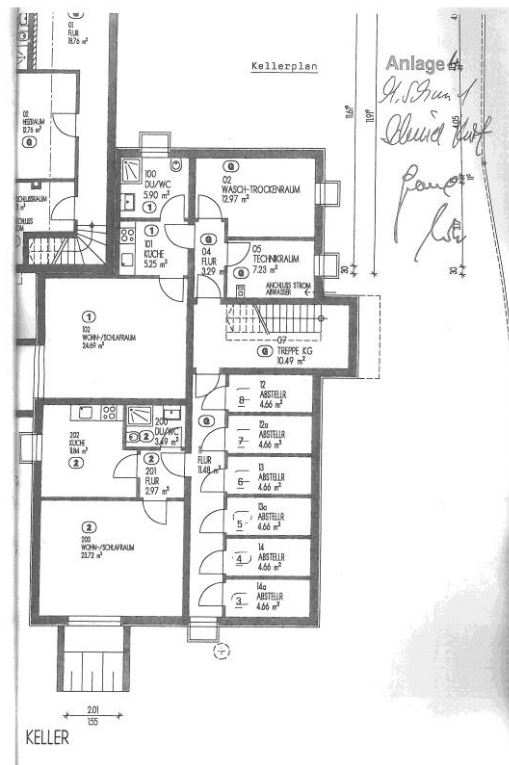
Bad



Bad



Grundriss Wohnung Nr 3



Grundriss Kellerräume



Garten





Treppenhaus



Carports



Stellplatz





Blütenstrauch



Garten vom Wohnzimmerfenster aus