



OBJEKT 3326 | DACHGESCHOSSWOHNUNG | MIETE

## Traumhaft schöne Neubauwohnung auf dem Bauernhof

82544 Egling

© 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:	82544 Egling
Objektart:	Dachgeschosswohnung
Nebenkosten:	€ 300,00
Zimmer/Räume:	4
Wohnfläche in m <sup>2</sup> ca.:	153
Nutzfläche m <sup>2</sup> :	40
Etage:	1
Etagenzahl:	1
Zustand:	Erstbezug
Bezugstermin:	01.01.2025
Alt-/Neubau:	Neubau
Baujahr:	2024
Kaution:	€ 4.470,00
Personenaufzug:	Nein
Stellplätze:	2
Einbauküche vorhanden:	Nein
Heizungsart:	Zentralheizung
Garten/-mitbenutzung:	Nein
Balkon/Terrasse vorhanden:	Ja
Befeuerung/Energieträger	Holz
Energieausweis liegt vor:	Noch nicht vorhanden
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Nein
Heizkosten in Nebenkosten enthalten:	Ja

MIETPREIS

€ 1.490,00 zzgl. Nebenkosten

PROVISION  
ANSPRECHPARTNER

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter  
Frau Heike Preuß, IHP- Immobilien Heike Preuß

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten.  
Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Willkommen in Ihrer neuen ländlichen Oase! Diese schöne 4 Zimmerwohnung liegt im 1. OG eines malerischen Bauernhauses im idyllischen Endlhausen, Kreis Egling. Hier erwartet Sie eine harmonische Verbindung aus rustikalem Charme und modernem neuen Komfort.

Derzeit befindet sich die Wohnung noch im Rohbau.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich von ca. 63 m<sup>2</sup>, welches zum Verweilen und Entspannen einlädt. Ein Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer sowie ein geschmackvoll gestaltetes Badezimmer, ein WC und ein Hauswirtschaftsraum komplettieren diesen Bereich.

Der Balkon lädt dazu ein, frische Landluft in vollen Zügen zu genießen.

Ein zusätzlicher Bonus dieser einzigartigen Wohnung befindet sich vor dem Eingangsbereich der beheizte Abstellraum mit ca. 22 qm, der als Büro, Abstell-/Lagerraum, ein Raum für Hobbys oder als Rückzugsort genutzt werden kann.

Die Wohnung besticht durch die Verwendung von hochwertigem Parkett und geschmackvollen Fliesenböden sowie Holzfenster und Holztüren in Eichenoptik, die eine warme und einladende Atmosphäre schaffen.

Wir suchen nach einer Familie, die die Vorzüge des Landlebens in vollen Zügen genießen möchte. Wenn Sie sich nach einer einzigartigen Verbindung von Komfort, Natur und ländlicher Idylle sehnen, dann könnte diese Wohnung auf dem Bauernhof in Endlhausen Ihr neues Zuhause sein

LAGE

Die Lage bietet den Bewohnern von Endlhausen Zugang zu einem örtlichen Kindergarten, während schulpflichtige Kinder bequem per Bus nach Egling zur Schule gebracht werden. Einkaufsmöglichkeiten sind in den nahegelegenen Ortschaften Egling, Wolfratshausen, Oberhaching und Sauerlach vorhanden, die Ihnen eine breite Palette an Angeboten bieten.

Die Gemeinde Egling entstand 1973 durch den freiwilligen Zusammenschluß der Gemeinden Egling, Egertshausen, Neufahrn, Moosham und Thanning. Fünf Jahre später wurden im Zuge der Gebietsreform Deining und Endlhausen eingegliedert. Sitz der Verwaltung ist Egling, zentraler Ort an der Kreuzung der Staatsstraßen 2070 und 2072.

Landschaft und Dörfer der Gemeinde sind noch weitgehend durch die Landwirtschaft geprägt. Wälder, Wiesen, Moore, Streuwiesen, kleine Seen und Bäche verleihen der Gemeindeflur ihren eigenen Reiz. Einheimische und Naherholer zieht besonders das Naturschutzgebiet Pupplinger Au und die zahlreichen Weiher der Gegend an.

AUSSTATTUNG

Die Vergangenheit der vielen altbayerischen Orte der Gemeinde Egling war vielfach verbunden mit den Geschicken und Geschehnissen der Klöster Schäftlarn und Tegernsee. Schon in sehr früher Zeit war die Landschaft bereits Siedlungsgebiet. Als um 762 und 769 Deining und Thanning, die als die ältesten Orte der Gemeinde betrachtet werden, urkundliche Erwähnung finden, blickten sie höchstwahrscheinlich schon auf eine lange Besiedlungszeit zurück. Geschichte und Brauchtum werden von zahlreichen Traditionsvereinen in den Orten der Gemeinde gepflegt und in Ehren gehalten.

Die Bus Linie 320 (Richtung: Endlhausen) fährt von Wolfratshausen nach Endlhausen und hat 19 Haltestellen sowie die Buslinie 381 Deisenhofen-Endlhausen-Dietramszell-Ascholding-Geretsried. Der Bus fährt wochentags alle 20 Minuten und am Wochenende alle 60 Minuten.

Parkett- und Fliesenböden

Fußbodenheizung

Holz-Fenster und -Türen in Eichenoptik

Das gesamte Anwesen welches auf einem Bauernhof liegt, wird durch eine Holzhackschnitzelanlage beheizt

Eine geräumige Garage steht zur Verfügung und kann für eine monatliche Gebühr von € 50,00 genutzt werden. Dieser Betrag ist noch nicht in der Miete enthalten.

SONSTIGES

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. Irrtum und Zwischenvermietung bleibt vorbehalten. Unsere Objektnachweise sind freibleibend. Dank der heutigen Technik ist es möglich, per Internet die Offerte zu lesen oder farbig auszudrucken. Die hier angegebenen Daten, Texte und Bilder sind detailgetreu in unserem Expose enthalten, welches zusätzlich als PDF-Datei, mit allen wichtigen Daten hinterlegt ist. Wir bitten Sie, einen Besichtigungstermin mit uns zu vereinbaren.



Ausblick in den Innenhof



Balkon



Ausblick in den Hof



Wohnzimmer mit Küche Bild 1



Wohnzimmer mit Küche Bild 2



Zimmer 1

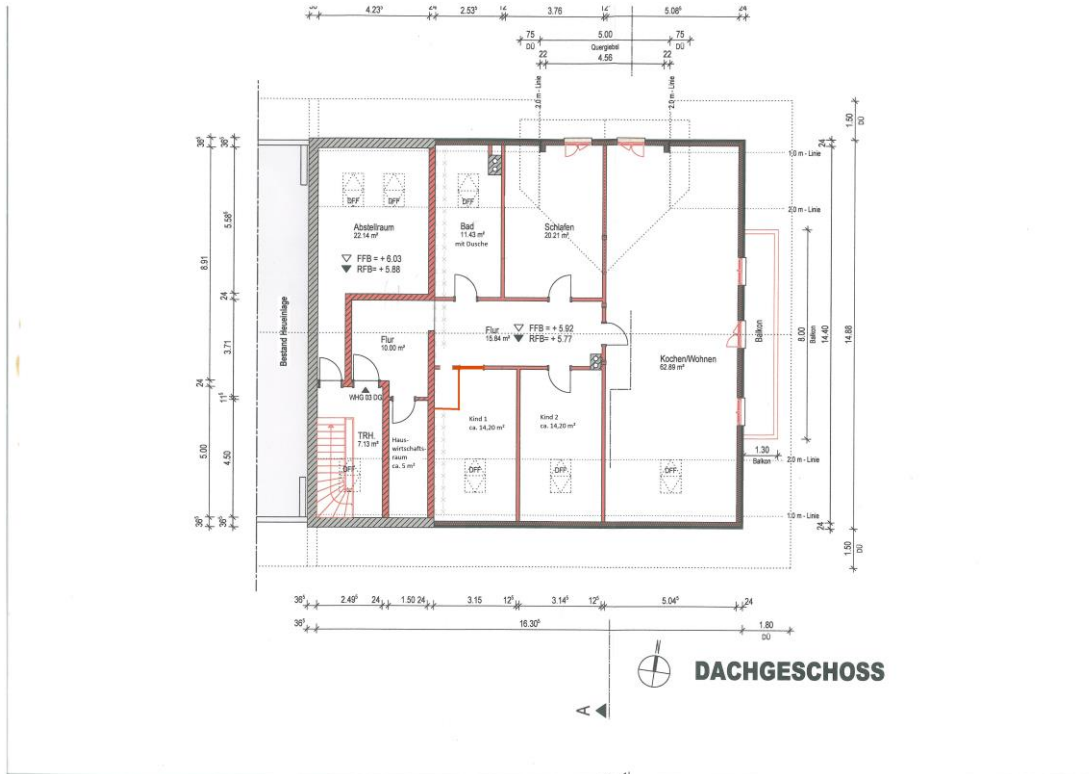


Zimmer 2



Zimmer 4





Grundriss Endhausen\_Attenhamerstraße 4\_Martin Beil



Flur



Flur



großer Vorflur Bild 1



großer Vorflur Bild 2



Hauswirtschaftsraum



Kammer