



___ **LÄNDLICH** wohnen mit **ALPENBLICK** ___
großzügige 3-Zimmer-Wohnung in Dettendorf



Objektkennung 7059
83075 Bad Feilnbach

Immobilien Schliersee
Miesbacher Str. 18a, 83727 Schliersee



Eckdaten

Baujahr:	1972
Zimmer:	3 + Bad
Wohnfläche:	ca. 110,00 m²
Heizungsart:	Zentralheizung
Etage:	1
Letzte Modernisierung:	2021
Zustand:	Modernisiert
Haustiere erlaubt:	Nein
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Ausstattung Bad:	Dusche, Fenster
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	1
Stellplatztyp:	Aussenstellplatz, Garage
Balkon vorhanden:	Ja

Anzahl Balkone:	1
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Befuerung/Energieträger:	Heizöl u. Solar- thermie für WW
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	E
Energiekennwert:	141,6 kWh/(m ² *a)
Kautiön:	3.100,00 €
Kaltniete:	1.550,00 €
Nebenkosten:	200,00 €
Heizkosten in NK:	Ja
Mietpreis:	1.550,00 € zzgl. NK

Provision

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter

Hinweis

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



Objektbeschreibung

Großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in ruhiger, ländlicher Lage von Dettendorf mit schönem Blick ins Grüne und auf die Alpenkette. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zweifamilienhaus am Ortsrand und wurde im Zuge einer umfassenden Sanierung und Modernisierung im Jahr 2021 vollständig erneuert.

Die Wohnfläche von ca. 110 m² bietet einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang zum Ostbalkon. Eine Einbauküche ist vorhanden und kann bei Bedarf vom Vormieter übernommen werden. Das Tageslichtbad ist mit Dusche ausgestattet. Moderne indirekte Deckenspots sorgen für eine angenehme Lichtatmosphäre.

Zur Wohnung gehören eine Garage, ein zusätzlicher Stellplatz sowie ein Kellerraum. Eine Gartennutzung ist nach Absprache möglich.

Die Lage überzeugt durch ihre ruhige, naturnahe Umgebung mit Blick auf die Alpen. Ein Kindergarten befindet sich im Ort, weitere Infrastruktur wie Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten sind im nahegelegenen Au und Bad Feilnbach vorhanden. Gute Verkehrsanbindung besteht über die Autobahnanschlüsse in Irschenberg und Bad Aibling. Aufgrund der ländlichen Lage ist ein Auto empfehlenswert. Haustiere sind nicht erwünscht.

Ausstattung

Eckdaten:

- Großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in ruhiger, ländlicher Lage von Dettendorf
- Schöner Blick ins Grüne und auf die Alpenkette
- Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zweifamilienhaus am Ortsrand
- Umfassend saniert und modernisiert im Jahr 2021

Wohnung & Ausstattung

- Ca. 110 m² Wohnfläche
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Ostbalkon mit schönem Ausblick
- Einbauküche vorhanden, kann bei Wunsch vom Vormieter abgelöst werden
- Tageslichtbad mit Dusche
- Moderne indirekte Deckenspots für angenehme Lichtatmosphäre

Weitere Details

- Garage sowie zusätzlicher Stellplatz
- Kellerraum vorhanden
- Gartennutzung nach Absprache möglich
- Solarthermie für Warmwasser

Lage

- Ruhige, naturnahe Umgebung mit hohem Erholungswert
- Kindergarten im Ort
- Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Au und Bad Feilnbach
- Gute Verkehrsanbindung über die Autobahnanschlüsse in Irschenberg und Bad Aibling
- Aufgrund der ländlichen Lage ist ein Auto empfehlenswert

Hinweis

- Haustiere sind nicht erwünscht
- Nichtraucher bevorzugt

Lagebeschreibung

Bad Feilnbach liegt im oberbayerischen Landkreis Rosenheim und besticht durch seine idyllische Lage im Alpenvorland, umgeben von sanften Hügeln und weitläufigen Wäldern. Die Gemeinde kombiniert ländliche Ruhe mit einer guten Infrastruktur und bietet Bewohnern eine hohe Lebensqualität.

Die Ortschaft verfügt über alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken. Freizeitangebote wie Wandern, Radfahren, Schwimmen oder Wintersport in der nahen Alpenregion runden das Wohnumfeld ab.

Dank der verkehrsgünstigen Lage sind die Städte Rosenheim, Bad Aibling und Miesbach sowie die Autobahnanbindungen in Irschenberg und Bad Aibling schnell erreichbar. Für Berufspendler ist Bad Feilnbach daher ideal geeignet, da die Kombination aus naturnaher Lage und guter Anbindung an das Rhein-Main- und Münchener Umland die Region besonders attraktiv macht.

Die Umgebung bietet eine hohe Wohnqualität für Familien, Paare und Pendler, die die Ruhe des ländlichen Lebens schätzen und gleichzeitig kurze Wege zu Einkauf, Schule und Arbeit bevorzugen.

Sonstiges

ANFRAGEN / INFORMATIONEN

Bitte Erstanfragen ausschließlich per E-Mail.

Bei weiteren Fragen und für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Strom rechnet der Mieter selbst mit den zuständigen Stellen ab und ist nicht in den Nebenkosten-Vorauszahlungen enthalten.

Alle Angaben nach bestem Wissen.

Die in unserem Angebot gemachten Angaben basieren auf uns erteilten Informationen.

Wir bemühen uns, über Objektdaten und Vertragspartner möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten.

Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation und gilt als Objektnachweis.

Als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

Sämtliche Angaben stammen von Dritten (Eigentümer, Behörden etc.) und wurden mit üblicher Sorgfalt geprüft. Eine Garantie für Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen wir nicht, außer bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Die Wohnflächenangaben wurden nicht durch eine eigene Ermittlung überprüft; daher wird für deren Richtigkeit (z. B. Wohnfläche, Nutzfläche, Grundstücksgröße) keine Gewähr übernommen.

Teile der textlichen Inhalte wurden mithilfe von KI erstellt und individuell angepasst.



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon



Blick



Panoramablick



Duschbad



Bad



Flur



Schlafzimmer



Büro/Kinder/Gäste



Offene Küche



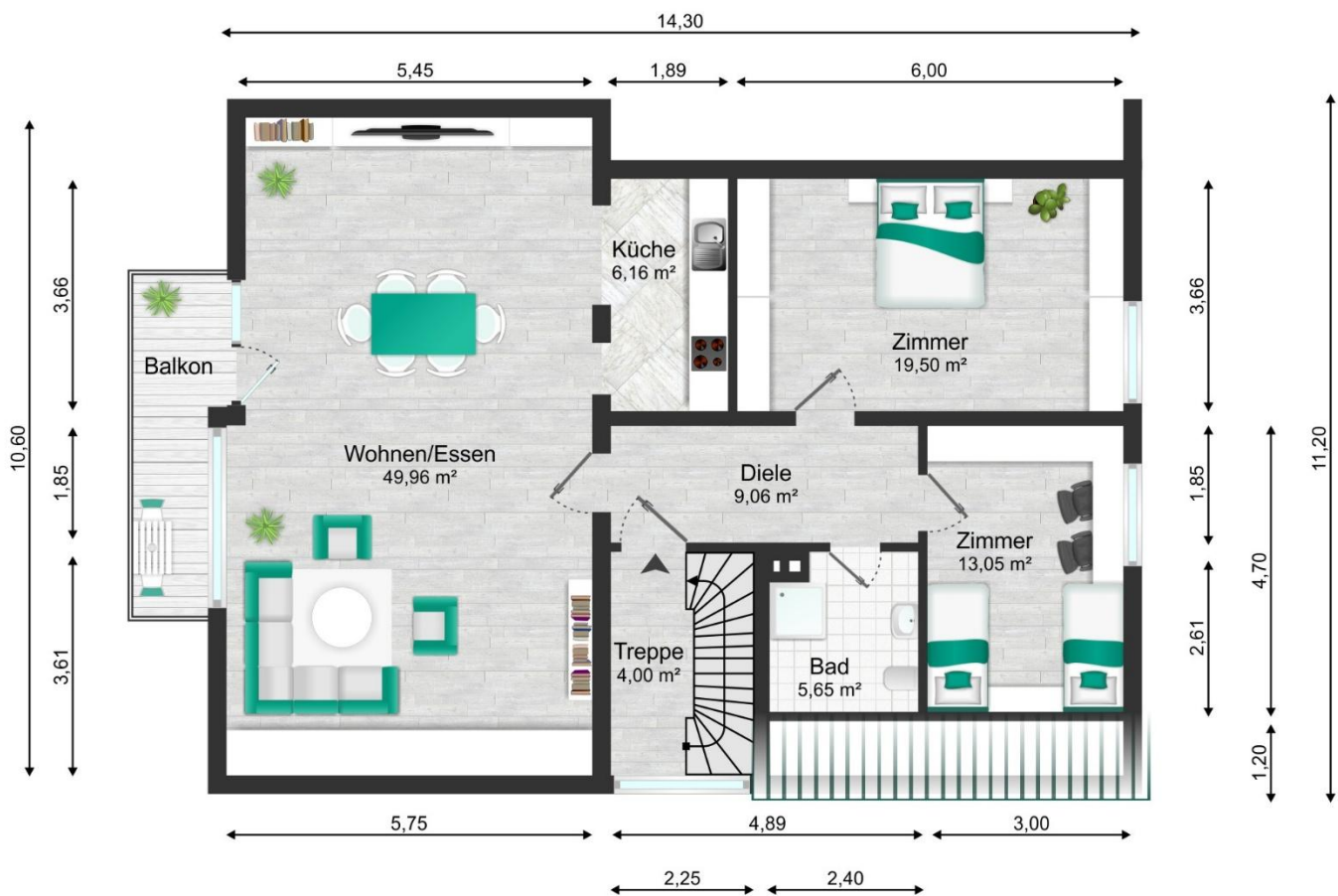
Küche



Ansicht Ost



Gartenanteil



Grundriss_OG