



## 82054 Sauerlach

bezugsfreies 2 Familienhaus mit ausgebauten DG -  
großes Grundstück Südausrichtung



**1.049.000 €**

Kaufpreis

**207 m²**

Wohnfläche

**1000 m²**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Happy Immo GmbH**  
VerkaufsTeam  
Tel.: 0049896494870  
[info@happy-immo.de](mailto:info@happy-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	207 m²
Grundstücksfläche	1.000 m²
Zimmer	8

### Allgemeine Infos

Haustiere	✓
-----------	---

### Zustand

Baujahr	1962
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.049.000 €
Aussen-Courtage	1,785 % incl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	01.08.2034
Baujahr (Haus)	1962
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	277.00
Primär-Energieträger	OEL



## Ausstattung

### Allgemein

Wasch- / Trockenraum ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Befeuerung

Öl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- 2 Familienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
- 2 Garagen
- Süd-Terrasse im EG
- Südbalkon im OG
- ideal für Familien
- bezugsfrei



## Beschreibung

Das leere und bezugsfreie 2 Familienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss wurde im Jahr 1960 gebaut und bietet ein gemütliches Zuhause für Sie. Begeistern wird Sie das große Grundstück, welches nach Süden ausgerichtet ist.

Im Erdgeschoss finden Sie eine bezugsfreie großzügige 4-Zimmer-Wohnung. Über das große Wohnzimmer gelangt man zu der Terrasse und in ein Arbeitszimmer. Die beiden Schlafzimmer sind auf der Ostseite zu finden. Das Badezimmer mit Wanne und Fenster sowie das separate WC ist evtl. baulich zusammenlegbar. Neben der Küche mit Fenster befindet sich das Esszimmer.

Im ausgebauten und ebenso freie Dachgeschoss wurde eine weitläufige 2-Zimmer-Wohnung mit offener Küche, einem großen Wohnbereich, dem Schlafzimmer mit Gauben sowie einem Badezimmer mit Dusche & Wanne nebst Fenster erstellt. Ferner sind 2 Stauräume vorhanden.

Im Kellergeschoss finden Sie 4 Kellerräume sowie die Ölheizung nebst Tank.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Lage

Im Südosten Münchens liegt die schmucke Gemeinde Sauerlach. Die im Landkreis flächenmäßig größte Gemeinde hat sich ihren dörflichen Charme bewahrt und bietet attraktive Wohnlagen in ländlicher Idylle.

An der Autobahn München-Salzburg im Münchner Süden liegt Sauerlach. Eine S-Bahnstation bindet die Gemeinde in das öffentliche Verkehrsnetz ein. (30 Minuten bis Marienplatz). In und um die Gemeinde verkehren verschiedene Buslinien.

Die ländliche Siedlung besteht aus den Ortsteilen Altkirchen, Arget, Am Brand, Grafing, Großeichenhausen, Gumpertsham, Gumpertshausen, Kleineichenhausen, Lanzenhaar, Lochhofen, Sauerlach und Walchstatt.

Die Grundschule ist vor Ort, ein Gymnasium in Oberhaching und Holzkirchen sowie eine FOS in Unterhaching und Holzkirchen. Die Musikschule in Sauerlach genießt einen sehr guten Ruf. Der Tegernsee ist ca. 30 Fahrminuten erreichbar.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 277.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**\*\* Alle Maße und Angaben laut Auskunft des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfalle die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 1,785% inklusive 19% Mehrwertsteuer durch den Käufer und Verkäufer zur Folge hat, fällig und zahlbar bei Vertragsabschluß. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an. \*\***

































