

**86928 Hagenheim**

Sehr großzügige 2-Zimmer-Gartenwohnung zwischen Landsberg und Ammersee

**1.250 €**

Kaltmiete

**91,06 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

**DOMIZIL ACHT**

IMMOBILIENMAKLER &amp; BAUTRÄGER

**Ihr Ansprechpartner****DOMIZIL ACHT GmbH & Co. KG**

Christian Becker

Tel.: 004981912209850

info@domizilacht.de

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	91,06 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

**Preise & Kosten**

Kaltmiete	1.250 €
Warmmiete	1.450 €
Nebenkosten	170 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	170 €
Gesamtbelastung brutto	1.450 €
provisionspflichtig	✗
Kaution	3.750 €

**Energieausweis**

Art	Bedarf
gültig bis	02.03.2035
Baujahr (Haus)	2025
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	19.50
Primär-Energieträger	ERDWAERME

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab	01.03.2026
--------------	------------

**Zustand**

Baujahr	2025
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsanierter



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Wasch- / Trockenraum	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Erdwärme	✓
----------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---



## Beschreibung

Diese großzügige 2-Zimmer-Garten-Wohnung im Erdgeschoss verbindet modernen Wohnkomfort mit hochwertigen Materialien und einem angenehmen Raumgefühl. Der durchdachte Grundriss, die elegante Ausstattung sowie der direkte Zugang zum Garten schaffen ein Wohnambiente, das gleichermaßen stilvoll wie alltagstauglich ist. Die Wohnung befindet sich in einem neu sanierten Mehrfamilienhaus mit nur vier Parteien und bietet einen komfortablen Erstbezug.

Highlights & Ausstattung:

- 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Offener Wohn- und Essbereich mit hochwertigem Echtholzparkett (geräuchert und geölt)
- Große, nach Süden ausgerichtete Terrasse (ca. 27 m<sup>2</sup>) mit Gartenanteil
- Küche mit Kochinsel, hochwertigen Markengeräten (u.a. Bora Dunstabzug, Siemens Backofen, etc.) und Kühl-/Gefrierkombination
- italienische Bäder/Badmöbel und italienische Fliesen 60 × 60 cm
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion für den Sommer
- Wohnraumlüftung für ein gesundes Raumklima
- Hochwertige Türblätter und weiße Zargen
- KfW-55-Standard für niedrige Nebenkosten und günstigen Mieterstrom
- 1 Stellplatz mit Vorbereitung für Wallbox

Dieses Mietobjekt überzeugt durch die ruhige Lage, die hochwertige Ausstattung und die moderne Gebäudetechnik und bietet ein äußerst komfortables und energieeffizientes Zuhause. Der großzügige Garten ist ein zusätzliches Highlight, das das Wohnerlebnis noch attraktiver macht.

Die Wohnung steht ab dem 01.03.2026 zum Bezug bereit, Besichtigungen können nach vorheriger Absprache jederzeit stattfinden. Da bereits reges Interesse besteht und wir aktuell die ersten Termine durchführen, empfehlen wir Ihnen, sich bei Interesse zeitnah zu melden. So haben Sie die Möglichkeit, sich dieses außergewöhnliche Mietangebot in Ruhe anzusehen und einen persönlichen Eindruck zu gewinnen, bevor es vergeben ist.

## Lage

Diese charmante Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung in Hagenheim, einem Ortsteil der Gemeinde Hofstetten. Umgeben von grünen Wiesen, Feldern und Wäldern bietet die Umgebung viel Raum für Spaziergänge, Radtouren und Aktivitäten im Freien – ideal für Familien, Paare oder alle, die naturnah wohnen möchten.

Der BRK-Kindergarten und die Grundschule Finning-Hofstetten sind nur rund 2 km entfernt. In unmittelbarer Nähe, etwa 100 Meter entfernt, befindet sich eine Bushaltestelle, von der aus der Schulbus die Kinder bequem zu allen weiterführenden Schulen in der Umgebung bringt.

Für den täglichen Bedarf finden sich in den umliegenden Ortschaften zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, der nächste Supermarkt, Edeka Welzmiller, ist in nur etwa 2,4 km schnell erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist vor Ort gewährleistet: Eine Allgemeinärztin befindet sich in Hofstetten, nur rund 2 km entfernt.

Nur wenige Fahrminuten entfernt liegt der Ammersee, der mit seinen idyllischen Uferbereichen und vielfältigen Wassersportangeboten zu Ausflügen, Schwimmen oder entspannten Spaziergängen am Wasser einlädt. Ebenfalls in kurzer Fahrtentfernung befindet sich Landsberg am Lech, das mit seiner charmanten Altstadt, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und kulturellen Angeboten ein attraktives Ziel für Freizeit, Alltag und Erledigungen ist.



So verbindet die angebotene Wohnung die Ruhe und Weitläufigkeit des Landlebens mit einer ausgezeichneten Anbindung an den Ammersee, Landsberg und die umliegende Infrastruktur – ein perfekter Ort, um modernes, komfortables Wohnen mit naturnaher Umgebung zu kombinieren.

## Sonstige Angaben

---

Wir freuen uns über Ihre Anfrage und senden Ihnen bei näherem Interesse gerne unsere Mieterselbstauskunft zu. Wir bitten Sie, diese ausgefüllt an uns zurückzusenden. Wenn Sie in die engere Auswahl kommen, können wir gerne zeitnah einen Besichtigungstermin vereinbaren. Bitte beachten Sie, dass die Wohnung für maximal 2 Personen geeignet ist und ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von mindestens 3.600 € vorausgesetzt wird. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



