

## IHR ANSPRECHPARTNER

Helga Funer  
immo@funer-immobilien-starnberg.de  
+49 8151 7680  
+49 172 6207188

## Großzügiges App. in Oberhausen/Huglfing b. Weilheim

---

|                  |                          |                   |            |
|------------------|--------------------------|-------------------|------------|
| <b>OBJEKTART</b> | <b>Wohnung</b>           | <b>OBJEKT-NR.</b> | <b>442</b> |
| KALTMIETE        | 690,00 €                 | ZIMMER            | 1          |
| FLÄCHE           | ca. 41,00 m <sup>2</sup> |                   |            |

---



82386 Oberhausen/Huglfing, Oberbayern

STAMMDATEN

|                                     |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| Objektart                           | Wohnung              |
| Kategorie                           | Etagenwohnung        |
| Bezug ab                            | 01.07.2025           |
| Baujahr                             | 1968                 |
| Nebenkosten                         | 130,00 €             |
| Warmmiete                           | 820,00 €             |
| Heizkosten                          | 90,00 €              |
| Heizkosten in Warmmiete enthalten   | Ja                   |
| Heizkosten in Nebenkosten enthalten | Ja                   |
| Wohnfläche (ca.)                    | 41,00 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche (ca.)                  | 41,00 m <sup>2</sup> |
| Zimmer                              | 1                    |
| Anzahl Schlafzimmer                 | 1                    |
| Anzahl Badezimmer                   | 1                    |
| Objektzustand                       | Wurde Renoviert      |
| Haustiere                           | erlaubt              |
| Etage                               | 1                    |
| Stellplatzanzahl                    | 1                    |
| Freiplatz                           | 1                    |
| Kaution                             | 2.070,00 €           |
| Kautionstext                        | 3 Nettokaltmieten    |

### ENERGIEAUSWEIS

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| Energieausweisart          | Verbrauchsausweis             |
| Objekttyp                  | Wohngebäude                   |
| Endenergieverbrauch        | 139 kWh/(m²*a)                |
| Energieeffizienzklasse     | Klasse E                      |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1968                          |
| Primärenergieträger        | Gas                           |
| Energieausweis             | Ausgestellt ab 01.05.14       |
| Energieeinsparverordnung   | Energieeinsparverordnung 2014 |
| Ausstelldatum              | 20.12.2018                    |
| Energieausweis gültig bis  | 19.12.2028                    |
| Heizungsart                | Zentralheizung                |
| Energieträger              | Gas                           |

### AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Einbauküche ohne alle Geräte
- Bad mit Dusche und Fenster
- Fliesen, Parkett
- Nordwest
- Bahnhof, Einkaufsmöglichkeit, Gleisanbindung, Kindergarten, öffentl. Verkehrsmittel, Ortsteil, ruhige Lage, Schule, Wohngebiet
- Freiwerdend
- Massiv
- Holzfenster

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Großzügiges und geräumiges 1-Zimmer-Appartement im 1. OG. mit Stellplatz in Oberhausen (Huglfing) bei Weilheim.

## LAGEBESCHREIBUNG

Das idyllische Oberhausen liegt im Landkreis Weilheim/Schongau. In nur 5 Minuten ist man zu Fuß am Bahnhof Huglfing (Verbindung nach München jede Stunde, Fahrtzeit 45 Minuten, 12 Minuten nach Murnau, 6 Minuten nach Weilheim, 30 Minuten nach Starnberg). Die Ortschaft liegt gut angebunden an der Bundesstraße zwischen Schongau und Bad Tölz und der Bundesstraße 2 Weilheim nach Garmisch. Der nächste Autobahnanschluss ist Sindelsdorf (A 95), etwa 20 km in südöstlicher Richtung. Der Bahnhof der Strecke München-Garmisch-Innsbruck ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. Vor Ort befinden sich Kindergrube und Kindergarten, Grund- und Mittelschule. Einkaufen können Sie im Ort in einem kleinen Supermarkt mit örtlichen Metzger und Bäcker. Die Ortschaft bietet eine hervorragende Lebensqualität mit einem großen Freizeitangebot. Ob in der voralpenländischen Natur mit ihren wunderschönen Seen und Bergen, sportlich, kirchlich oder kulturell in den aktiven Vereinen.

## AUSSTATTUNG

Das gemütliche Appartement liegt im 1. Obergeschoss.

Das Haus besteht aus einem Altbau ca. aus der Jahrhundertwende und einem angebauten Neubau aus den 1970'er Jahren.

Die Wohnung wird zentral beheizt, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler. In den Räumen sind Parkett und Fliesen verlegt. Das Bad ist weiß gefliest, Duschkabine und diverse Sachen wurden erneuert und modernisiert. Das Bad hat ein Fenster. Die Waschmaschine hat in der Küche oder in der Abstellkammer Platz.

Die Wohnung wurde renoviert, die Leitungen und Heizungsrohre verkleidet, der Boden geölt und das Bad modernisiert und schön gemacht.

Der beiliegende Grundrissplan ist ohne Gewähr, da er nur ca. Maße enthält und aus dem Gedächtnis nachgezeichnet wurde.

## SONSTIGES

Mit Ihrer Anfrage können Sie uns gleichzeitig 2-3 Terminvorschläge für eine Besichtigung unterbreiten.

Wir werden uns sodann mit Ihnen in Verbindung setzen, um einen Termin abzustimmen. Bitte füllen Sie die Selbstauskunft aus und senden Sie uns diese mit Ihrer Anfrage. Bitte geben Sie uns im Anfrageformular Ihren Namen und eine Telefonnummer bekannt. Selbstverständlich werden Ihre persönlichen Daten vertraulich behandelt und nicht an Dritte weitergegeben! Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Wohnung Eingang



Eingang





Wohnzi. mit Erker



Wohn-/Schlafen



Wohnung mit Erker I OG



Wo-Zi.



Wohn-/Schlafzi.



Duschbad



Bad mit Fenster



Abstellkam.



EBK ohne Ablöse



Küche



Küche

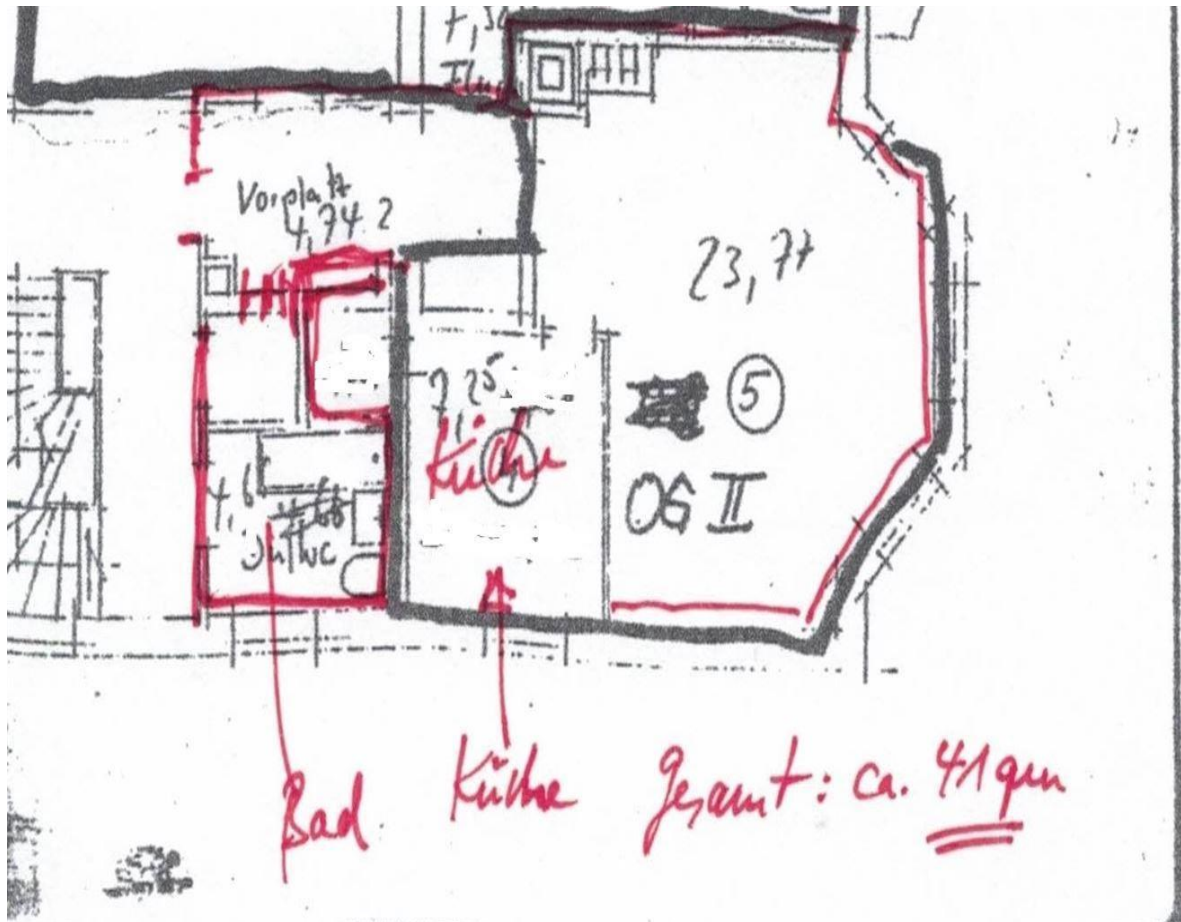


Garderobenschrack ist event. zum ablösen?



Eingang





Grundriss\_01