

Exposé

Wohnung in Andechs

RESERVIERT-provisionsfreie 3-Zi.Whg. in Andechs - Selbstbezug oder Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-288939

Wohnung

Verkauf: **364.500 €**

Ansprechpartner:
HGH Allgäu-Oberschwaben GmbH
Telefon: 0173 3513699

82346 Andechs
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,55 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	9.900 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	425 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ACHTUNG! Die Wohnung ist für einen Kunden RESERVIERT!

Bis zur Entscheidung des Interessenten versenden wir keine Exposés - gerne können Sie uns jedoch ihre wertvolle Anfrage zukommen lassen. Eine Antwort erfolgt durch uns nach Klärung des Vorgangs.

Geld gespart - der Verkauf der Wohnung/des Stellplatz erfolgt für den Käufer PROVISIONSFREI!

Somit gestaltet sich der Erwerb dieser Wohnung noch attraktiver für Sie.

Die von uns angebotene Wohnung befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet zentral im wunderschönen Andechs/Erling. Bei der gepflegten Wohnung handelt es sich um eine Immobilie mit Potential, die durch die Lage und Bausubstanz besticht. Zwei Balkone (hiervon einer sehr groß und überdacht) runden das Angebot ab.

Geheizt wird das im Jahr 1971 erbaute und laufend instandgehaltene Objekt mit einer Gasheizung. Besonders praktisch: Alle Erledigungen können unproblematisch fußläufig getätigt werden – sogar das berühmte Kloster ist nur einen Steinwurf entfernt.

Weitreichende werterhaltende Sanierungs-/Renovierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren am Objekt durchgeführt:

- Heizungsanlage komplett
- Wohnungseingangstüren
- Hauseingangstüren
- Brandschutz auf Stand gebracht (Rauchabzugsanlage, 2. Rettungsweg neu, usw.)
- Streichen der Holzteile (in 2024 – durch Rücklagen finanziert)

Das Objekt wurde stets perfekt gepflegt – kein Renovierungsstau. Ein weiterer Vorteil ist, dass die Inhaberin der Hausverwaltung im Objekt wohnt.

Sollten Sie sich für die Immobilie als Kapitalanlage interessieren, ist allzeit gute Vermietbarkeit dank der naheliegenden Autobahn A96 und somit direkt Anbindung aus dem 5-Seen-Land in die Landeshauptstadt München zu überdurchschnittlich guter Kaltmiete garantiert.

Zurzeit ist die Wohnung für monatlich 940,00 €/kalt vermietet – die Miete könnte auch direkt auf Wunsch erhöht werden. Somit können Sie sich entspannt zurücklegen und ihr Kapital arbeiten lassen.

Preis der Wohnung: 364.500,00 €

Außenstellplatz: 9.900,00 €

somit Gesamtpreis: 374.400,00 €

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen bearbeiten in denen ihre vollständigen Kontaktdaten inklusive Name, Anschrift, Telefonnummer & eMail-Adresse enthalten sind.

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage in Andechs/Erling im sogenannten 5-Seen-Land, eine der attraktivsten und beliebtesten Regionen Deutschlands. Eine hohe Wohnqualität sowie viel Freizeitwert zeichnen die gesamte Gegend aus.

Der Ort Andechs selbst liegt im Landkreis Starnberg und besteht aus unterschiedlichen Ortsteilen, weltberühmt durch das dortige Kloster und das sagenhafte Bier. Die Region ist familienfreundlich ländlich geprägt. Die mehr als perfekte Anbindung, egal ob mit dem PKW oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erhöhen den Lebenswert in dieser Region.

Die perfekte Lage unserer Liegenschaft rundet das Angebot ab und macht dieses mehr als stimmig.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

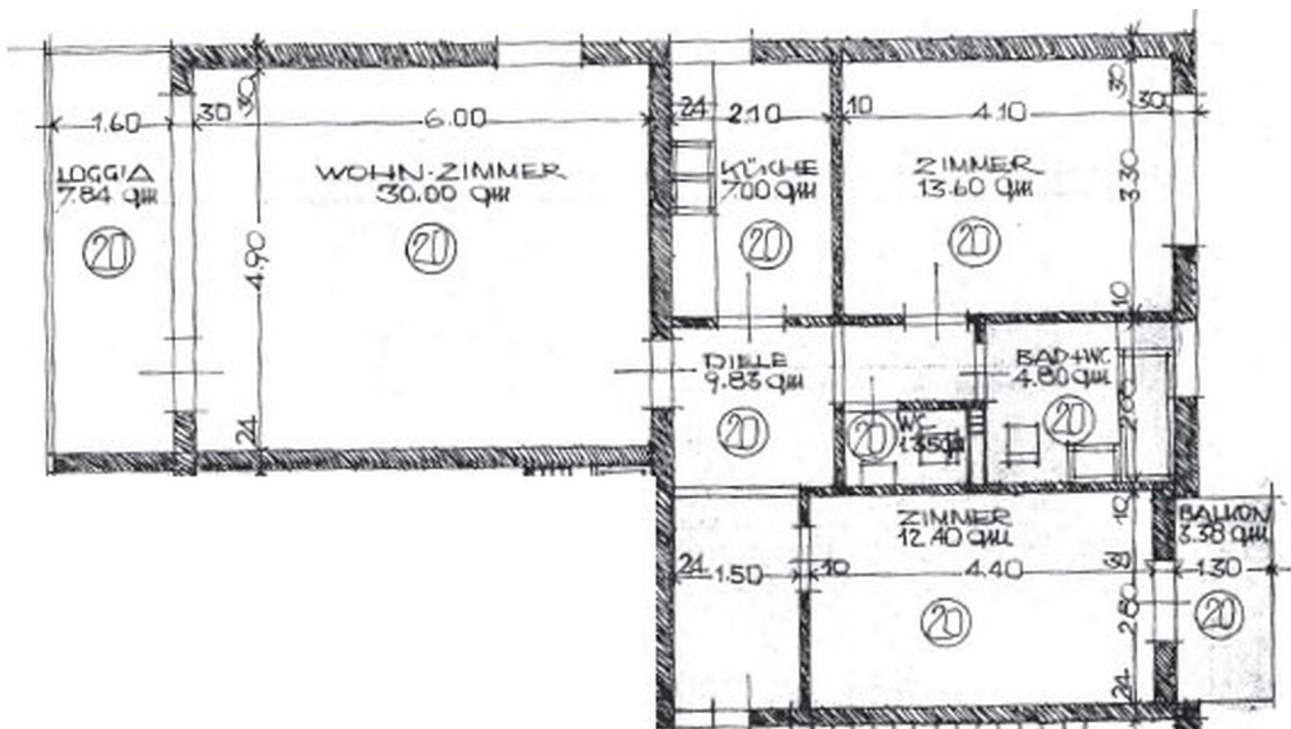
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

