

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Andechs

**Außergewöhnliche ebenerdige Gartenwohnung, 260m<sup>2</sup>,  
viele Nutzungsmöglichkeiten, bis zu 9% Rendite**



Objekt-Nr. OM-412977

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **840.000 €**

Ansprechpartner:  
Bregler

82346 Andechs  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.02.2026
Zimmer	6,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	719 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 260 m<sup>2</sup> große Erdgeschosswohnung mit 280 m<sup>2</sup> Garten ist weit mehr als nur ein Zuhause. Sie ist ein Ort zum Ankommen - Wohlfühlen und Genießen - für Menschen, die etwas Besonderes suchen. Eine barrierefreie Wohnung als sicherer Zukunftsmarkt. Sie erleichtert tägliche Aktivitäten und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit rund 65 m<sup>2</sup> beeindruckt nicht nur durch Großzügigkeit, sondern durch stimmige Details: eine exklusive Beckermann-Küche mit edler Granitplatte und hochwertigen Einbaugeräten im Wert von über € 30.000,--. Ein stilvoller Kamin geschaffen für entspannte Abende mit Freunden oder ruhige Stunden.

Drei ruhige Schlafzimmer schaffen Raum für Rückzug und Erholung. Ein hochwertig ausgestattetes 17 m<sup>2</sup> großes Badezimmer, ein Waschraum, ein Gäste-WC, eine separate Bauernstube und Sauna sowie drei Dielen unterstreichen das durchdachte Wohnkonzept. Ob Homeoffice-Oase oder Mehrgenerationenlösung, die Aufteilung lässt keine Wünsche offen.

## Ausstattung

Diese Wohnung vereint ländlichen Charme mit hochwertigem, zeitgemäßem Wohnkomfort ideal für Familien, anspruchsvolle Paare oder „Wohnen & Arbeiten“ unter einem Dach. Diese außergewöhnliche Gartenwohnung bietet auf ca. 260 m<sup>2</sup> Wohn- Nutzfläche und einer Ebene eine exklusive Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

PROVISIONSFREI

Renditeobjekt mit mehreren Nutzungsmöglichkeiten:

- \* Selbstnutzung: großzügig Wohnen (Wohnen und Arbeiten)
- \* Festvermietung: 3,4% Nettorendite
- \* Senioren-WG: 9,5% Nettorendite

Wir senden Ihnen gerne ein ausführliches Expose mit weiteren Informationen oder auch ein Video per WhatsApp zu.

## Lage

Andechs ist der weltweit bekannteste Ort in der Ammersee-Region und begrüßt jedes Jahr viele Besucher aus Deutschland, Europa und Übersee. Die Wohnung befindet sich in Frieding, einem charmanten Ortsteil der Gemeinde Andechs im oberbayerischen Landkreis Starnberg, zwischen Ammersee und Starnberger See – eingebettet in sanfte Hügellandschaften, Wälder und Wiesen. Frieding ist bekannt für seine idyllische, naturnahe Lage mit dörflichem Charakter und hoher Lebensqualität. Der Ort vereint Ruhe und Zurückgezogenheit mit einer sehr guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Das berühmte Kloster Andechs, der Ammersee sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



offener Kamin



offene Küche

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

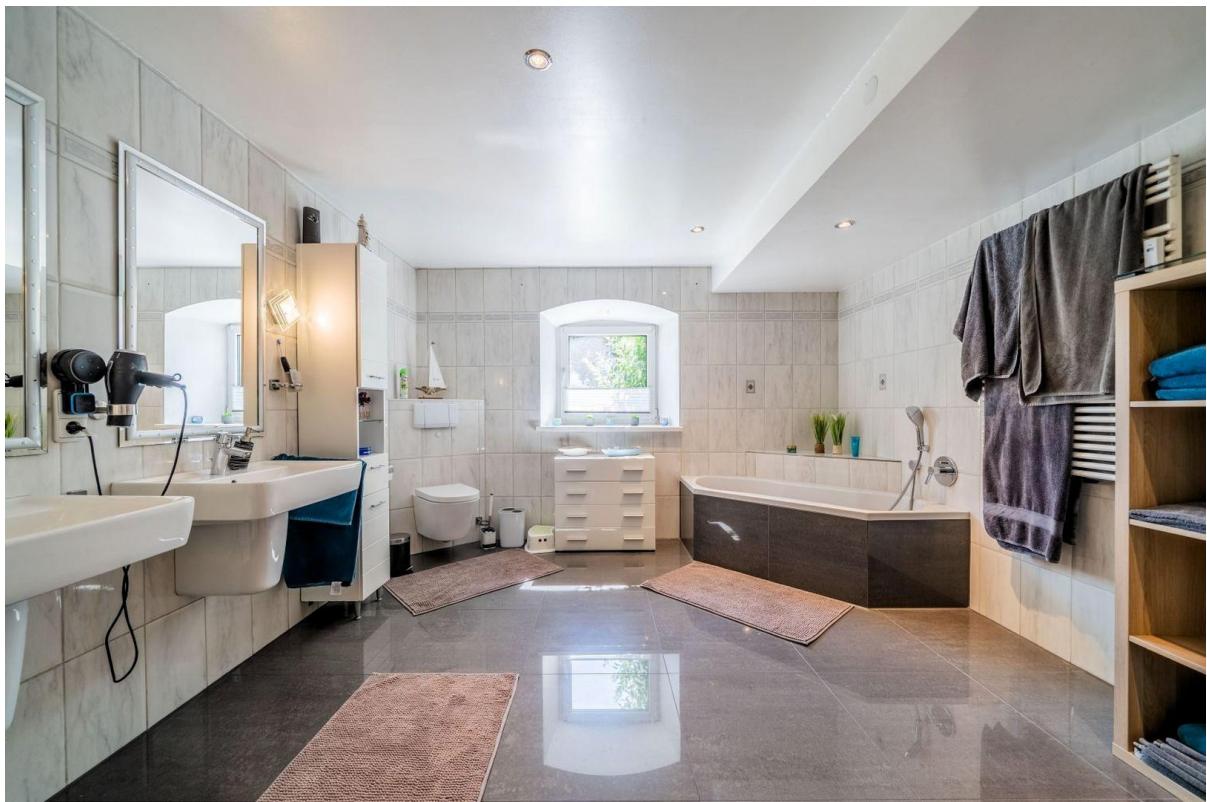


Flur



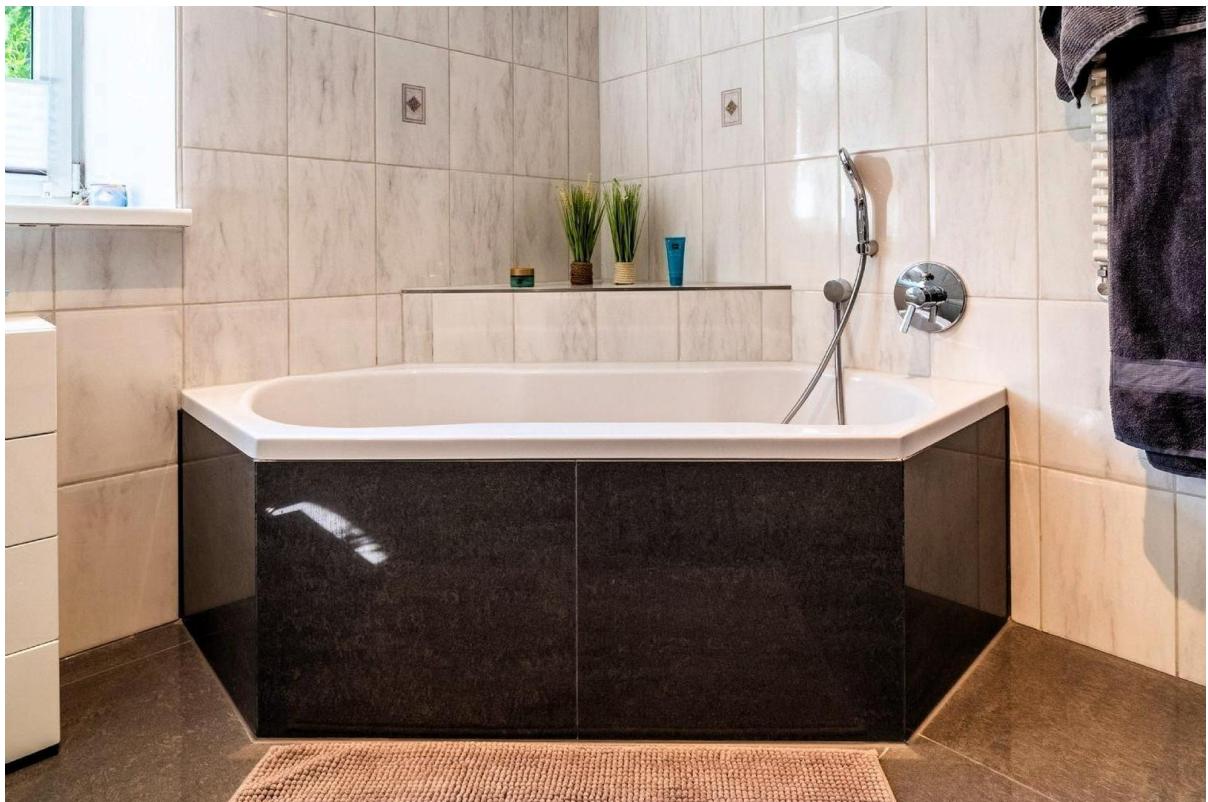
Gäste WC

# Exposé - Galerie



17 qm Bad

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Gästezimmer / Büro



Bauernstube

# Exposé - Galerie



Sauna

# Exposé - Galerie



überdachte Terrasse



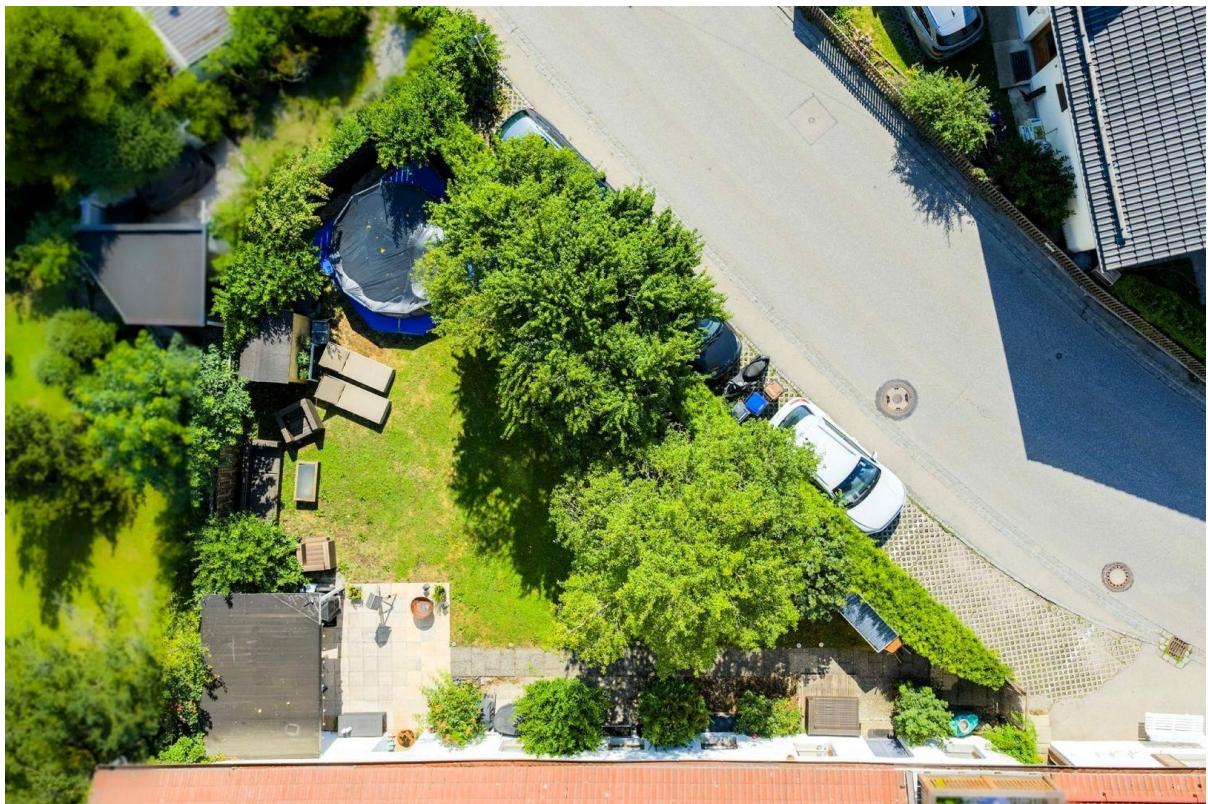
# Exposé - Galerie



280 qm Garten



# Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Galerie



Gartenseite



Lage

# Exposé - Grundrisse

