

# Exposé

## Wohnung in Andechs

**Erstbezug nach Sanierung: Helle, moderne 2-Zimmer  
Wohnung in der Nähe vom Ammersee**



Objekt-Nr. OM-426458

### Wohnung

Verkauf: **385.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Ruhri

Andechser Straße 26a  
82346 Andechs  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,54 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Carports	1
Hausgeld mtl.	206 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

WOHNEN, WO ANDERE URLAUB MACHEN – Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein.

Diese modern sanierte und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung in Andechs-Erling (82346) liegt mitten im idyllischen oberbayerischen Fünfseenland. Die Wohnung wird unmöbliert (mit Ausnahme der Badmöbel) verkauft, ist sofort bezugsfrei und bietet Ihnen den perfekten Rahmen, um Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1971 und präsentiert sich heute wie neu: Im Rahmen einer aufwendigen Vollsanierung wurde die gesamte Wohnung mit exklusiven Materialien hochwertig ausgestattet und mit viel Liebe zum Detail in ein modernes, sehr stilvolles Zuhause verwandelt.

Ein durchdachter Grundriss bietet Ihnen auf rund 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Elektrische Rollläden und große, dreifach verglaste Fenster in allen Räumlichkeiten sorgen für viel Tageslicht.

Das Herzstück der Wohnung bildet das Wohnzimmer: Es vereint den Essbereich sowie ausreichend Platz für ein Home Office – perfekt sowohl für effizientes Arbeiten als auch für entspannte Abende. Die separate Wohnküche (vorbereitet für die eigene Einbauküche inkl. Waschmaschinenanschluss) lässt Ihnen maximale Gestaltungsfreiheit. Die Vorführküche ist nicht Bestandteil des Kaufpreises.

Das ruhige Schlafzimmer lädt zum Abschalten und Träumen ein, während das modern sanierte Duschbad mit begehrter Dusche, hellen Fliesen, hochwertigen Unterputzarmaturen und zeitlosem Design einen eleganten Rückzugsort schafft.

Ein besonderes Highlight ist der große, sonnige Balkon mit ca. 15 m<sup>2</sup> – Ihr persönlicher Ort im Freien.

Zusätzlich profitieren Sie von gepflegten Gemeinschaftsflächen, darunter ein Fahrradraum sowie ein Trocken- und Waschräum mit gemeinschaftlichen Waschmaschinen und Trocknern. Ein DSL Anschluss mit bis zu 250 Mbit/s sorgt für eine schnelle Internetverbindung – ideal für Homeoffice oder Streaming in bester Qualität.

Die Wohnung wird ohne Makler verkauft und somit fällt keine Maklerprovision an.

## Ausstattung

- Erstbezug nach umfassender Sanierung
- Ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal geschnitten und lichtdurchflutet
- Geräumiges Wohn- und Esszimmer, das zusätzlich Raum für ein Home Office bietet
- Separate Wohnküche (ohne Einbauküche) – Raum für Ihre eigenen Ideen
- Fenster: Alle Fenster neu, 3-fach verglast mit komfortablen elektrischen Rollläden für bessere Energieeffizienz
- Elektrik: Komplett erneuerte Elektrik für zeitgemäßen Wohnkomfort
- Böden: Aufgearbeitetes Eichen-Mosaikparkett in den Wohn- und Schlafräumen
- Wände: Komplett neu verspachtelt (Q3) und mit hochwertiger Farbe gestrichen
- Stilvolles, modernes Duschbad mit neuen Rohrleitungen, begehrter Dusche und eleganten Unterputzarmaturen
- Türen: Neue Türen inklusive Türdrückergarnituren
- Beleuchtung: Integrierte Deckenspots in Diele und Bad sorgen für ein besonders helles und angenehmes Raumgefühl

- Heizung: Neue Heizkörper in allen Räumen sowie ein großer Handtuchheizkörper im Bad
- Großer sonniger Balkon (ca. 15 m<sup>2</sup>) – perfekt zum Entspannen
- Carport-Stellplatz direkt zur Wohnung (zzgl. 15.000,-€)
- Eigenes Kellerabteil (ca 6 m<sup>2</sup>) für zusätzlichen Stauraum

Die Wohnung ist technisch und optisch vollständig saniert und auf dem neuesten Stand. Es sind keine weiteren Sanierungen erforderlich.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Details:

- Baujahr: 1971
- Mehrfamilienhaus mit 11 Einheiten
- Etage: 2. OG (von 3 Etagen)
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Energieeffizienzklasse D (103,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a))
- Hausgeld: 206,-€ pro Monat
- es fällt keine Maklerprovision an

## Lage

Natur, Seen & Nähe zu München:

- Natur, Seen & Freizeit direkt vor der Tür: Ammersee, Pilsensee, Wörthsee und Starnberger See, Rad- & Wanderwege, Spielplätze, Tennis, Bowling
- Kurze Wege für alltägliche Erledigungen: Supermarkt, Bäcker, Apotheke fußläufig erreichbar
- Kindergärten & Grundschule in wenigen Minuten erreichbar
- Kulturelles Highlight: Kloster Andechs mit Wallfahrtskirche, Bräustüberl & Andechser Bier
- Anbindung: München erreichen Sie in ca. 30 Minuten mit dem Auto oder ca. 40 Minuten mit der S-Bahn (Herrsching S8 / Starnberg S6) – perfekte Mischung aus Ruhe & Stadtanbindung

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

RAUM	GRÖÖE [qm]
BAD+WC	4.50
ZIMMER	13.20
DIELE	6.00
KÜCHE	5.60
WOHN- ZIMMER	24.00
LOGGIA	14.48 (50%)
<b>SUMME</b>	<b>60.54</b>

