

Exposé

Erdgeschosswohnung in Andechs

**Außergewöhnliche ebenerdige Gartenwohnung, 260m²,
viele Nutzungsmöglichkeiten, bis zu 10% Rendite**



Objekt-Nr. OM-429993

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **750.000 €**

Ansprechpartner:
Bregler

82346 Andechs
Bayern
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	260,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	47,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	590 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 260m² große Erdgeschosswohnung mit 280 m² 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 65m² 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 m² 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. 260m² Wohn- Nutzfläche und einer Ebene eine exklusive Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

PROVISIONSFREI

Renditeobjekt mit mehreren Nutzungsmöglichkeiten:

- * Selbstnutzung: großzügig Wohnen (Wohnen und Arbeiten)
- * Festvermietung: 4% Nettorendite
- * Senioren-WG: 10% Nettorendite

Wir senden Ihnen gerne ein ausführliches Exposé 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:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



offener Kamin



offene Küche

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Gäste WC



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Exposé - Galerie



Sauna



Bauernstube

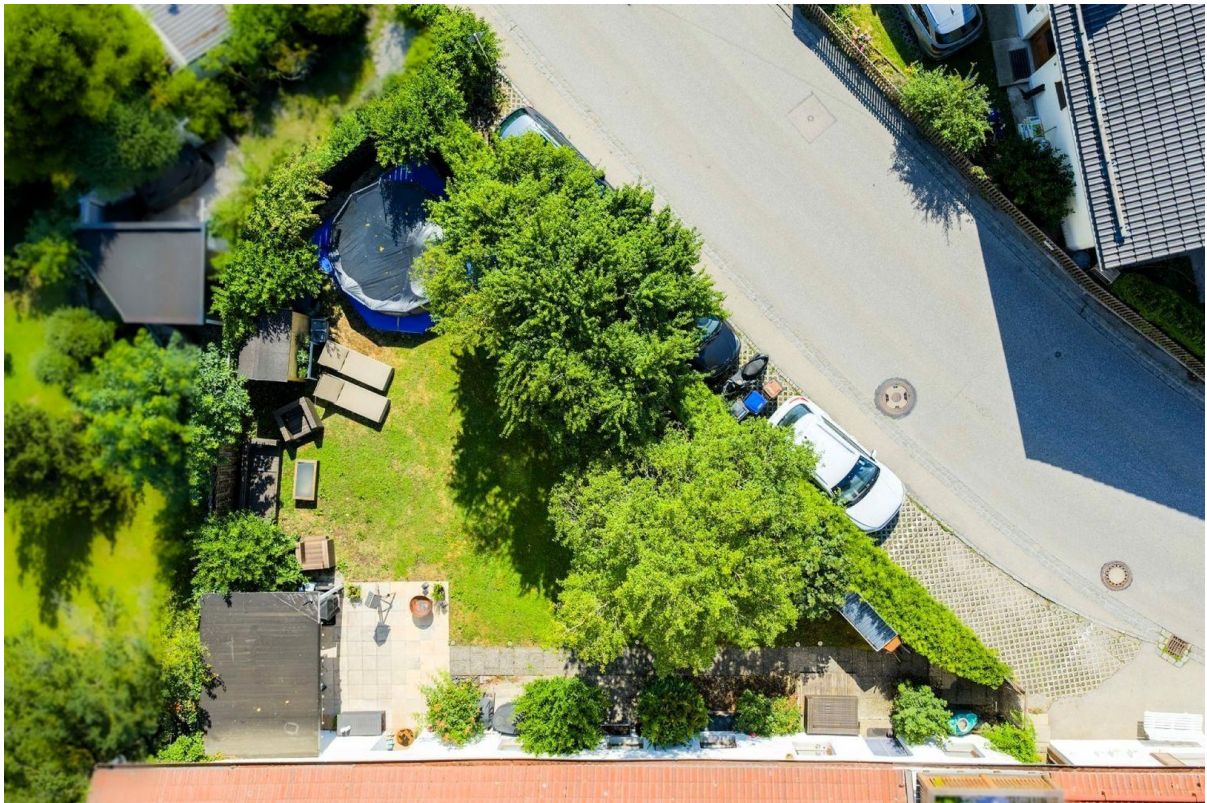
Exposé - Galerie



überdachte Terrasse



Exposé - Galerie



280 qm Garten

Exposé - Galerie



Gartenseite

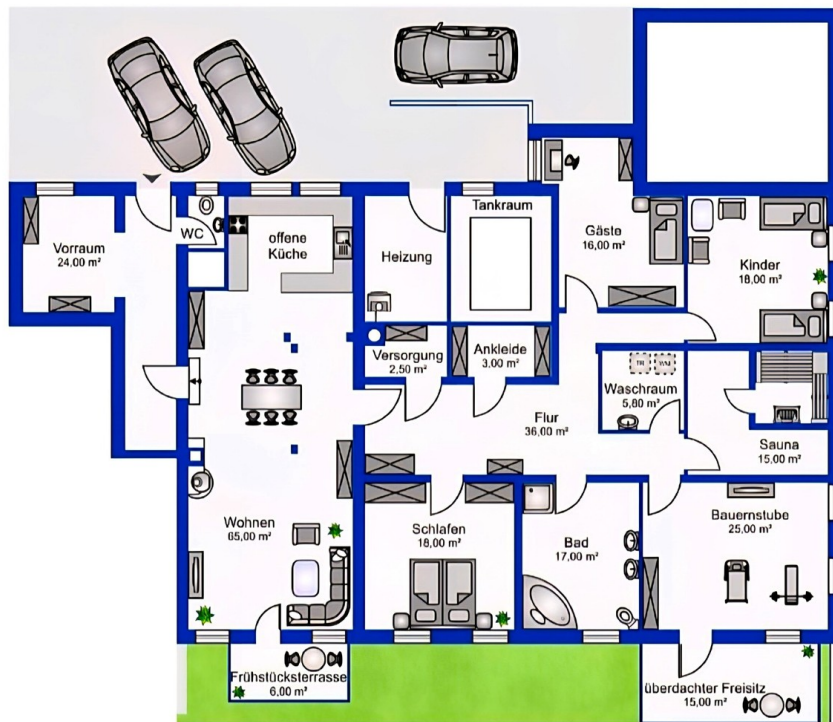


Innenhof, Eingang

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



KI-generierter Inhalt