

# Exposé

## Wohnung in Andechs

**Erstbezug nach Vollsanierung: Sonnige, moderne 2-Zimmer Wohnung nahe Ammersee, provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-444545

### Wohnung

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Ruhri

Andechser Straße 26a  
82346 Andechs  
Bayern  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese vollständig-sanierte, sofort bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung (ca. 60 m<sup>2</sup>) liegt im idyllischen Andechs zwischen Ammersee & Starnberger See.

Die hochwertige Ausstattung im 2. OG umfasst dreifach verglaste Fenster, elektrische Rollläden und ein modernes Bad mit begehbarer Dusche.

Neben großzügigem Wohnzimmer mit Homeoffice-Option und separater Wohnküche bietet die Wohnung einen ca. 15 m<sup>2</sup> großen Sonnenbalkon.

Gemeinschaftliche Wäsche- und Fahrradräume sowie ein privater Carport-Stellplatz sind ebenfalls vorhanden und im Preis inkludiert.

Der Verkauf erfolgt bis auf die Badmöbel unmöbliert und provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Ideal für Singles, Paare oder München-Pendler, die modernes Wohnen in naturnaher Lage suchen.

## Ausstattung

- Erstbezug nach hochwertiger Vollsanierung (Technik & Optik).
- Wohnfläche: 60,54 m<sup>2</sup>, lichtdurchflutet mit idealem Schnitt.
- Wohnzimmer: Großzügig mit Platz für Essbereich und Home-Office.
- Küche: Separate Wohnküche (unmöbliert) für Gestaltung nach eigenem Geschmack.
- Fenster: Neu, 3-fach verglast mit elektrischen Rollläden.
- Technik: Elektrik, Heizkörper und Rohrleitungen komplett erneuert.
- Böden & Wände: Eichen-Mosaikparkett; Wände glatt verspachtelt (Q3).
- Bad: Modernes Duschbad mit Walk-in-Dusche & Unterputzarmaturen.
- Highlights: Ca. 15 m<sup>2</sup> Sonnenbalkon & integrierte Deckenspots.
- Extras: Eigenes Kellerabteil (6 m<sup>2</sup>) & Carport im Preis inkludiert.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

- Solide Bestandsimmobilie. Baujahr: 1971.
- Mehrfamilienhaus mit 11 Einheiten.
- Etage: 2. OG (von 3 Etagen).
- Energieeffizienzklasse D: Gas-Zentralheizung 2020 erneuert.
- Hausgeld: 206,-€ pro Monat.
- keine Maklerprovision.

## Lage

- Idylle trifft Stadtnähe.

- Natur: Seen & Wanderwege vor der Tür.
- Alltag: Einkauf, Kita & Schule fußläufig.
- Kultur: Kloster Andechs fußläufig.
- Anbindung: In ca. 30 Min. (Auto) oder ca. 60 Min. (S-Bahn) nach München.

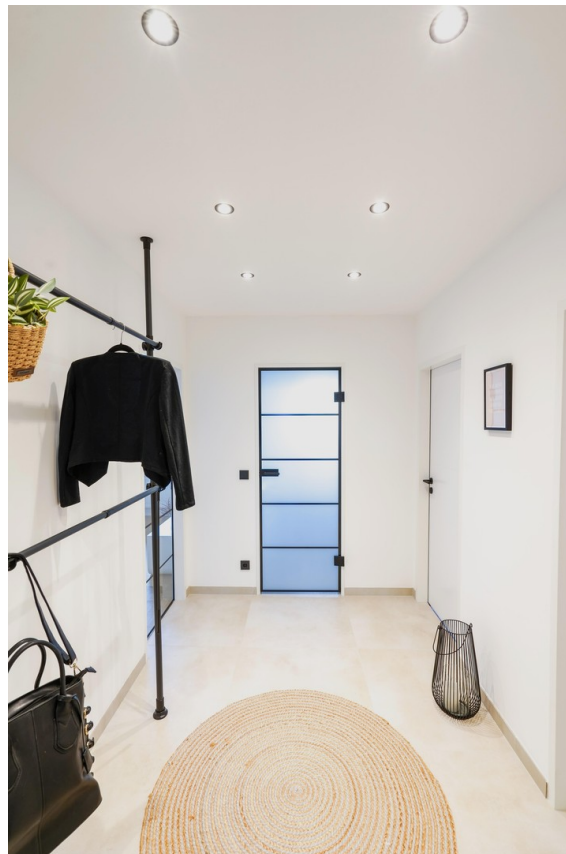
**Infrastruktur:**

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 - 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>

