

Exposé

Erdgeschosswohnung in Andechs-Frieding

**Außergewöhnliche ebenerdige Gartenwohnung, 260m²,
incl. Wertgutachten**



Objekt-Nr. **OM-444970**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **750.000 €**

Ansprechpartner:
Hans Bregler

82346 Andechs-Frieding
Bayern
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	260,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	47,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	590 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vorteile dieser 260 m² ebenerdigen Gartenwohnung:

Die ideale ALTERNATIVE zum EINFAMILIENHAUS.

Die 260 m² große Gartenwohnung bietet eine Kombination aus Vorzügen eines Einfamilienhauses und der Bequemlichkeit einer Wohnung. Sie ist sehr attraktiv für Familien, die viel Platz suchen. Der direkte Zugang zum 280 m² großen Garten erweitert den Wohnraum nahtlos ins Freie und bietet eine private Erholungsfläche. Kinder können sicher im eigenen Garten spielen.

BARRIEREFREIHEIT

ideal für Senioren und Menschen mit eingeschränkter Mobilität

VIELFÄLTIGE GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN:

1. Generationenwohnen: Eltern oder Großeltern wohnen barrierefrei, räumlich abgetrennt.
2. Arbeiten & Wohnen unter einem Dach, flexible Lösung für Büro oder Homeoffice.
3. Erdgeschosswohnung mit Einliegerwohnung. Die Einliegerwohnung könnte mit Umbaumaßnahmen erstellt und somit gewerblich genutzt und steuerlich abgesetzt werden. Diese bietet oft Potential für KFW-Fördergelder oder Mieteinnahmen.
4. Für Handwerker: Eine ideale Lösung, die Wohnen und Arbeiten verbindet. Für Handwerker, die eine Kombination aus großem Wohnraum, Büro und Lagerplatz suchen.

212 m² Wohnfläche der Gartenwohnung + 48 m² Einliegerwohnung mit insgesamt 3 Keller- und Lagerflächen (53m²) und 4 KFZ Stellplätzen

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit rund 65 m² 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.

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 m² Wohn- Nutzfläche und einer Ebene eine exklusive Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

PROVISIONSFREI

Es liegen Wertgutachten vor.

Mehrere Nutzungsmöglichkeiten:

* Selbstnutzung: großzügig Wohnen (Wohnen & Arbeiten)

* Festvermietung: 4% 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

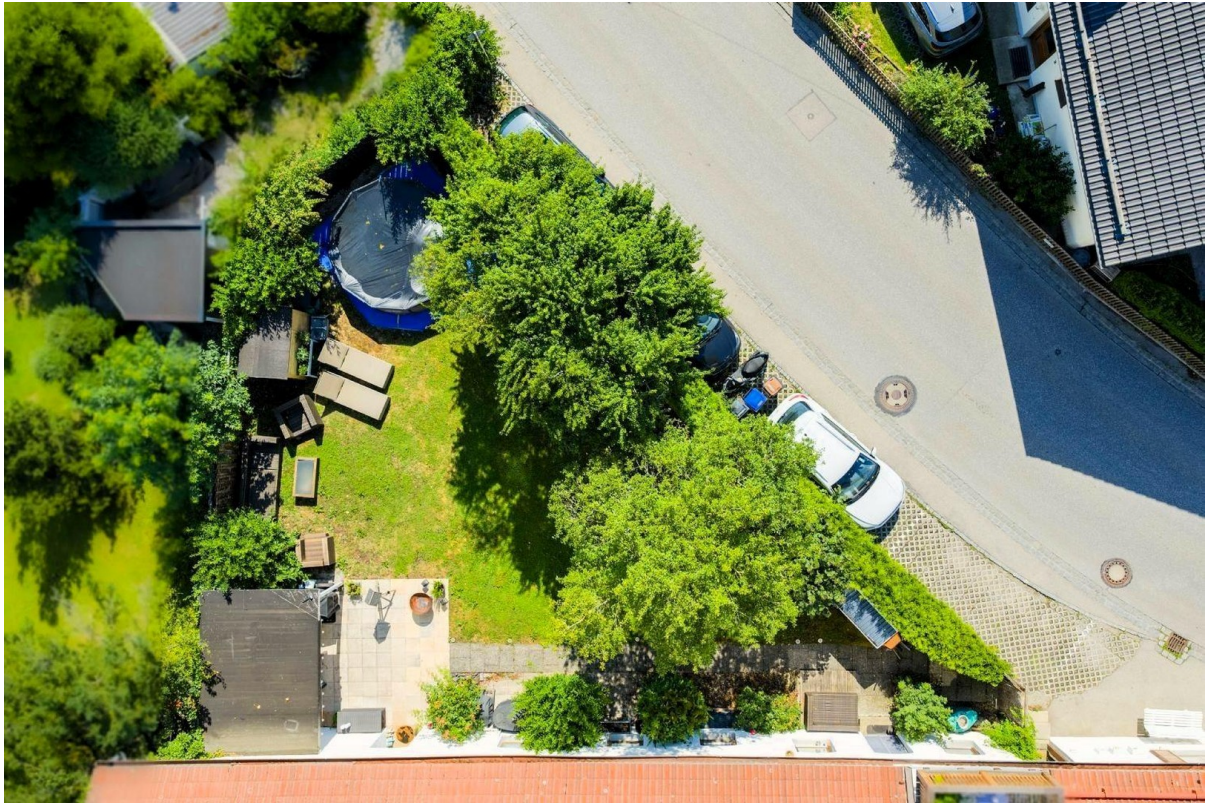
Exposé - Energieausweis

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

