

Exposé

Wohnung in Andechs

Renovierte & Moderne 2-Zimmer Wohnung nahe Kloster Andechs und Ammersee



Objekt-Nr. OM-448028

Wohnung

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:
Pia Bachinger

82346 Andechs
Bayern
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese liebevoll frisch sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 60 m² liegt ruhig und naturnah in der Gemeinde Andechs – nahe dem Ammersee und dem Starnberger See. Eine Umgebung voller Natur, frischer Luft und ideal für einen entspannten Alltag.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und ist sofort bezugsfrei. Sie wurde vollständig modernisiert und ist in einem neuwertigen Zustand – alles ist bereits erneuert und bereit zum Einziehen.

Der helle Wohnbereich bietet viel Platz für eine gemütliche Einrichtung und ein angenehmes Wohngefühl. Dreifach verglaste Fenster sorgen für Ruhe und gute Wärmedämmung, elektrische Rollläden erhöhen den Komfort. Das Badezimmer ist modern und mit einer gut zugänglichen, ebenerdigen Dusche ausgestattet.

Die separate Wohnküche bietet ausreichend Platz zum bequemen Kochen. Besonders schön ist der große Sonnenbalkon (ca. 15 m²), der sich hervorragend zum Sitzen, Lesen und Genießen der Natur eignet.

Im Haus stehen ein gemeinschaftlicher Waschraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung. Ein Carport-Stellplatz (in Wert von 15.000€) ist im Kaufpreis inbegriffen.

Die Wohnung wird unmöbliert (bis auf die Badmöbel) und provisionsfrei direkt vom Eigentümer angeboten.

Eine ruhige, moderne und komplett sanierte Wohnung – ideal für Menschen, die gern im Grünen leben und die Natur in ihrem Alltag schätzen.

Ausstattung

- Erstbezug nach hochwertiger Sanierung – sofort bezugsbereit
- Ca. 60,5 m², gut geschnitten
- Neue 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden (ruhig & komfortabel)
- Komplette Erneuerung von Elektrik, Heizkörpern und Leitungen
- Eichenparkett und erneuerte, glatte Wände
- Modernes Bad mit ebenerdiger Dusche
- Großer Sonnenbalkon (ca. 15 m²) zum Entspannen
- Eigenes Kellerabteil (ca. 6 m²) für zusätzlichen Stauraum

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Solide Bestandsimmobilie. Baujahr: 1971

Mehrfamilienhaus mit 11 Einheiten

Etage: 2. Etage von 3 Etagen

Energieeffizienzklasse D: Gas-Zentralheizung 2020 erneuert

Hausgeld: 206,-€ pro Monat

Lage

- Ruhige, naturnahe Umgebung mit Seen und Spazierwegen direkt vor der Haustür
- Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker und Restaurants in unmittelbarer Nähe
- Schule und Kita gut fußläufig erreichbar
- Das Kloster Andechs ist in angenehmer Nähe und lädt zu Ausflügen ein
- Gute Anbindung nach München (ca. 30 Min. mit dem Auto, ca. 60 Min. mit öffentlichen Verkehrsmitteln)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

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

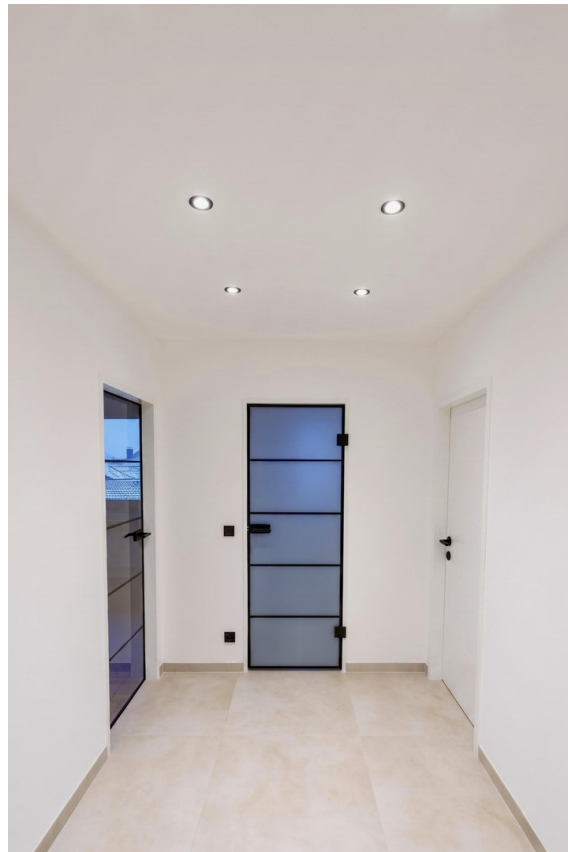
Exposé - Galerie



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%)
SUMME	60.54

