

# Exposé

## Wohnung in Herrsching

**Großzügige 2 Zi.Whg. im Herzen von Herrsching, erste Reihe am See mit unverbaubaren Blick**



Objekt-Nr. OM-455719

### Wohnung

Vermietung: **1.590 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marianne Six

82211 Herrsching  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1992	Mietsicherheit	5.010 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	66,27 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	7,20 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	180 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 1. OG einer kleinen gepflegten Wohnanlage.

Die Wohnung besticht durch seinen durchdachten Grundriss, alle Räume sind zum See ausgerichtet in der ersten Reihe, unverbaut. Alle Räume haben direkten Zugang zum Balkon. Im großzügigen Eingangsbereich ist Platz für einen Schrank, im Flur und in der Küche ist ein Steinboden verlegt. Schlafzimmer und Wohnzimmer bekommen einen neuen Holzboden. Es wird eine neue, hochwertige Küche eingebaut. Duschbad.

Der Wohnraum ist für eine 2 Zimmerwohnung ungewöhnlich groß, etwa 29 qm.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, Tiefgaragenplatz, im Waschkeller steht ein Anschluß für die eigene Waschmaschine zur Verfügung.

## Ausstattung

Steinboden im Flur und der Küche, neuer Holzboden im Schlaf- und Wohnzimmer,

neue hochwertige Einbauküche, von allen Räumen über Türen Zugang zum Balkon.

Tiefgaragenplatz, Anschluß für die eigene Waschmaschine im Waschkeller.

Es sind wenige Bilder zur Wohnung eingestellt, aus Rücksicht auf die Privatsphäre des jetzigen Mieters.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Angaben beruhen auf den Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit übernehme ich keine Haftung.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung, Expose oder der Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Marianne Six Immobilien

82110 Germering

## Lage

Im Herzen von Herrsching in erster Reihe am See.

Dampfersteg + Badeplatz in 3 Minuten, S-Bahn und Einkaufsmöglichkeiten in 5 Minuten zu erreichen.

Gute Anbindung an das Verkehrsnetz, A96 in ca.20 Minuten erreichbar

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Sicht vom Garten aufs Haus

# Exposé - Galerie



Blick vom Wohnzimmer z. Balkon



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Aussenansicht

# Exposé - Galerie

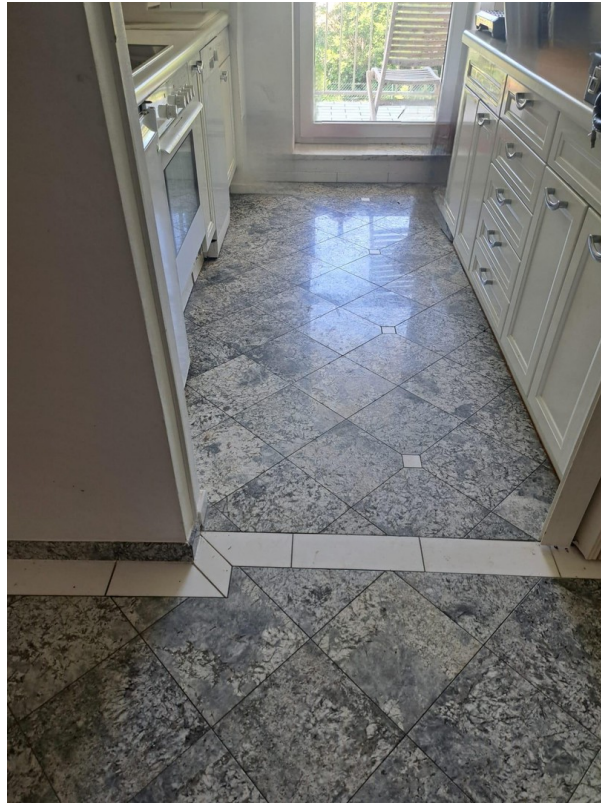


Blick vom Balkon auf den See



Küche

# Exposé - Galerie



Boden Flur/Küche



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Duschbad

# Exposé - Grundrisse



Grundriss