

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Andechs

### Große Gartenwohnung mit möglicher Einliegerwohnung - 260 m<sup>2</sup> auf einer Ebene -



Objekt-Nr. **OM-458824**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
Hans Bregler

82346 Andechs  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	54,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Stellplätze	3
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	590 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vorteile dieser 260 m<sup>2</sup> ebenerdigen Gartenwohnung:

Die ideale ALTERNATIVE zum EINFAMILIENHAUS.

Die 260 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großen Garten erweitert den Wohnraum nahtlos ins Freie und bietet eine private Erholungsfläche. Kinder können sicher im eigenen Garten spielen.

### BARRIEREFREIHEIT

Barrierefreies Wohnen, ebenerdiger Zugang zum Garten. 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche der Gartenwohnung + 48 m<sup>2</sup> Einliegerwohnung mit insgesamt 3 Keller- und Lagerflächen (53m<sup>2</sup>) und 4 KFZ Stellplätzen

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit rund 65 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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)

\* Erdgeschoßwohnung mit Einliegerwohnung + Lagerflächen

\* Festvermietung: 4,6% Nettorendite

Wir senden Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen 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, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

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

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



★ KI-generierter Inhalt

Bauernstube

# Exposé - Galerie



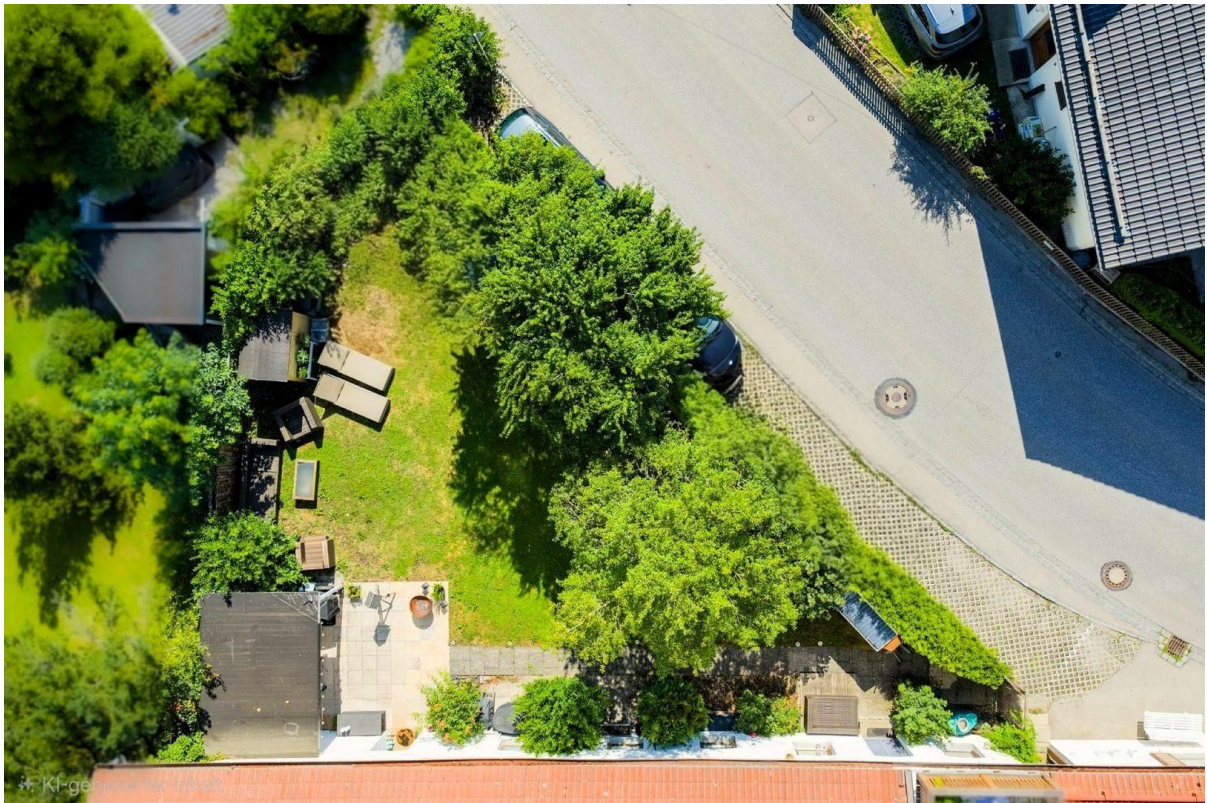
Sauna



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

