

Exposé

Erdgeschosswohnung in Peißenberg

2-Zimmer-Wohnung mit Garten am Fuße des Hohenpeißenbergs – ideal als Kapitalanlage



Objekt-Nr. **OM-459031**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:
Ruth Müller und Yusuf Genc

Sulz 1b
82380 Peißenberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	53,70 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	62,40 m ²	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	405 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

2-Zimmer-Wohnung mit Garten am Fuße des Hohenpeißenbergs – ideal als Kapitalanlage

Zum Verkauf steht eine 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger und naturnaher Lage am Fuße des Hohenpeißenbergs. Die Wohnung verfügt über eine angenehme Raumaufteilung, einen kleinen privaten Garten mit Terrasse sowie unmittelbare Nähe zur Natur. Direkt vor dem Wohnzimmerfenster verläuft ein kleiner Bach, zudem besteht direkter Blick ins Grüne bzw. auf den angrenzenden Wald.

Die Wohnung eignet sich ideal als langfristige Kapitalanlage mit bestehender bzw. gewünschter Mietperspektive.

Eckdaten

- * Kaufpreis Wohnung: 265.000 €
- * Tiefgaragenstellplatz: 10.000 €
- * Gesamtkaufpreis: 275.000 €
- * Verfügbar ab: 01.09.2026
- * Wohnzimmer: ca. 19,1 m²
- * Schlafzimmer: ca. 13,8 m²
- * Küche: ca. 8,5 m²
- * Diele: ca. 4,8 m²
- * Bad/WC
- * Abstellraum
- * Terrasse mit kleinem Garten
- * Ruhige Lage direkt an Wald und Natur
- * Kleiner Bach direkt vor dem Wohnzimmerfenster

Beschreibung

Die Wohnung verfügt über eine praktische und gemütliche Raumaufteilung. Der Wohnbereich bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum kleinen Gartenbereich. Durch die naturnahe Lage entsteht eine ruhige Wohnatmosphäre mit viel Privatsphäre.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz. Die separate Küche ist funktional geschnitten. Zusätzlich stehen ein Bad/WC sowie ein kleiner Abstellraum zur Verfügung.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer kleinen Wohnanlage am Fuße des Hohenpeißenbergs.

Größere Renovierungen und Instandhaltungsmaßnahmen erfolgen in der Regel über die Hausverwaltung bzw. gemeinschaftlich innerhalb der Wohnanlage.

In der Wohnanlage wurden in jüngerer Zeit bereits größere Maßnahmen umgesetzt, unter anderem die Sanierung der Tiefgarage. Nach aktuellem Stand sind daher in der nächsten Zeit keine weiteren größeren Projekte innerhalb der Anlage angedacht.

Besonderheit / Kapitalanlage

Wir haben vor Kurzem selbst eine Immobilie verkauft und mussten dadurch relativ kurzfristig eine neue Wohnlösung finden. Da sich die Suche nach einer passenden Mietwohnung schwieriger gestaltet hat als erwartet, haben wir uns entschieden, diese Immobilie zu erwerben.

Aus diesem Grund würden wir gerne – sofern dies für den Käufer interessant ist – noch etwa 1 bis 2 Jahre als zuverlässige Mieter in der Wohnung verbleiben. Dadurch ergibt sich insbesondere für Kapitalanleger die Möglichkeit eines direkten und unkomplizierten Mietverhältnisses ohne Leerstand.

Uns ist wichtig, die Wohnung in gute Hände zu übergeben, da wir uns hier selbst sehr wohlfühlt haben und die ruhige Lage direkt an Natur und Wald besonders schätzen.

Weitere Informationen

Laut den vorliegenden Unterlagen handelt es sich um Wohnungseigentum in Peißenberg / Ammerhöfe. Die Wohnanlage wurde ursprünglich 1985 begründet und die Teilungserklärung entsprechend eingetragen.

Besichtigungen sind nach Absprache möglich.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

