

# Exposé

## Einfamilienhaus in Herrsching am Ammersee

### Lichtdurchflutete Villa in Seenähe



Objekt-Nr. **OM-463200**

### Einfamilienhaus

Vermietung: **3.830 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stefan Martin

Zugspitzstraße 11a  
82211 Herrsching am Ammersee  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Summe Nebenkosten	210 €
Grundstücksfläche	383,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	8.000 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	194,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	34,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	2
Nebenkosten	210 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Klarliniges elegantes Neubau Ensemble mit drei hochwertigen lichtdurchfluteten Einfamilienhäusern direkt vom Architekten, Bauherren und Eigentümer in einer Person, daher ohne Maklergebühr.

Das mittlere Einfamilienhaus verfügt im OG über drei Schlafzimmer einen offenen hellen Lesebereich/Ankleide oder Arbeitsplatz, ein großes Elternbad und ein weiteres Bad mit Dusche.

Im EG ist das großzügige Wohnzimmer und ein nach Süden ausgerichteter Essbereich hinter großen Glas Elementen. Die neue moderne dunkelgraue Einbauküche wird komplett mit Marken-Elektrogeräten zu Verfügung gestellt. Ein praktischer Vorratsraum, Einbauschränke und natürlich ein Gäste WC sind ebenfalls vorhanden. Auf der Südseite befindet sich die große Terrasse.

Im Untergeschoß ist ein weiterer großer Raum für Gäste, Wellness/Fitness oder ein weiterer Arbeitsplatz. Er ist nach Westen durch ein großes Fenster belichtet.

Hinter der großzügigen Doppelgarage befindet sich noch ein Fahrradraum.

Die Miete für das hier angebotene Haus liegt bei 3.830 €, die Garage bei 160 €, die Nebenkosten bei 210 €, dies ergibt monatlich 4.200 Euro. Die Stromkosten für die Wärmepumpe wird bei ca. 120 €/Monat liegen.

## Ausstattung

In den Wohn und Schlafräumen ist ein hochwertiger Eichenparkett verlegt.

Die Küche, Esszimmer und Bäder sind mit einer betongrauen Fliese gestaltet.

Bodentiefe Fenster in den Wohn und Essbereichen sowie Fußbodenheizung ist obligatorisch.

Im EG sorgen senkrechte Zip-Rollos für die Beschattung. Die Schlafzimmer im OG können mit elektrischen Rollos verdunkelt werden.

Im Untergeschoß und im gesamten OG wird mit steuerbaren Einzellüftern nachhaltig für angenehme vorgewärmte Frischluft gesorgt.

Es handelt sich um ein KFW 55 Haus. Die Außenwände sind mit atmungsaktivem Wärmedämm-Ziegel, 36,5 cm stark gemauert, außen ist ein diffusionsoffener Kalkzement Wärmedämmputz und innen ein atmungsaktiver Kalkzementputz verbaut.

Eine im Untergeschoß integrierten Luft/Wasser Wärmepumpe sorgt für angenehme Temperaturen und ausreichend Warmwasser, ohne die Umwelt zu belasten.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie liegt in Herrsching-Breitbrunn, dem perfekten Ort für Ihre ausgeglichene Work Life Balance. Zu Fuß erreichen Sie das Ammersee Ost Ufer nach ca. 300 Metern in 4 Gehminuten über eine naturbelassene Wiese mit romantischem Bachlauf. Hier ist der ideale Platz für romantische Sonnenuntergänge.

In Laufnähe gibt es ein Restaurant und ein Café. Einkaufsmöglichkeiten und alles für den täglichen Bedarf bekommen Sie im 5 km entfernten Herrsching oder Inning. In unmittelbarer Umgebung des Objekts verkehren die Buslinien 921, 921V und 928V.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,92 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Ansicht Südseite

# Exposé - Galerie



Ansicht Westseite



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Küche



Küche Essen

# Exposé - Galerie



Küche Gang



Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnen Essen



Wohnen

# Exposé - Galerie



Gang mit Einbauschränken



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Gästebad



Flur OG

# Exposé - Galerie



Büro



Aussicht Büro

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur zum Büro und Kind

# Exposé - Galerie



Flur Kinderbad



Kinderbad

# Exposé - Galerie



Masterbad



Masterbad

# Exposé - Galerie



Hobby im UG



Hobby im UG

# Exposé - Galerie



Abendstimmung unten am See

# Exposé - Galerie



Bergblick vom Büro

# Exposé - Grundrisse

## Haus 2 Zugspitzstrasse 11a

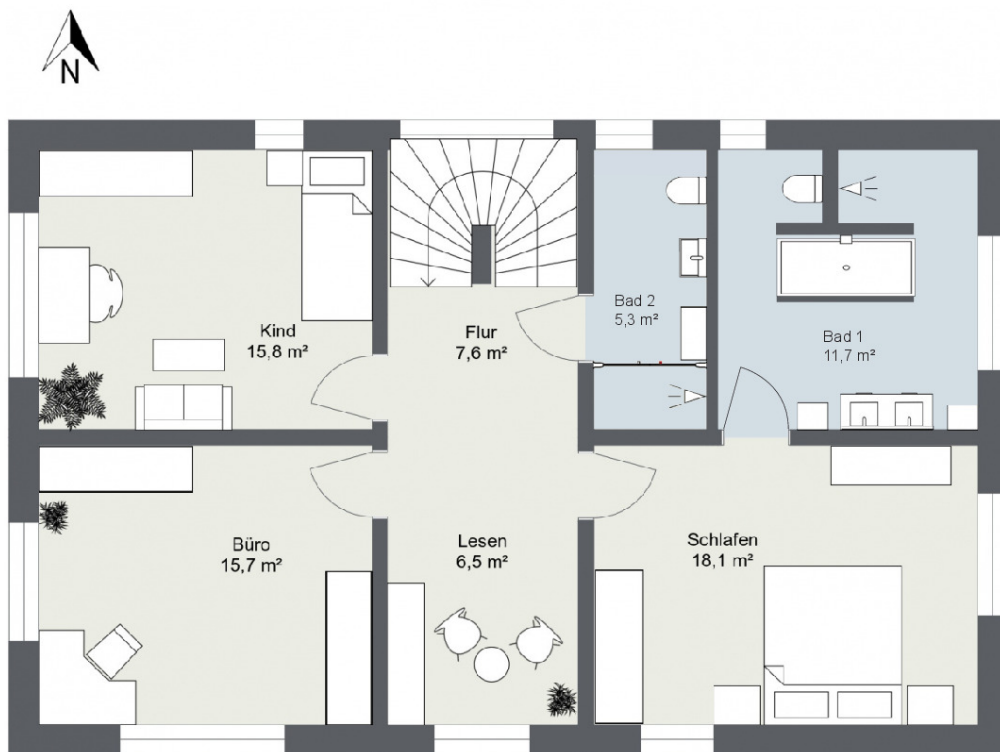
### Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse

## Haus 2 Zugspitzstrasse 11a

Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse

## Haus 2 Zugspitzstrasse 11a

Untergeschoss

