

# Exposé

## Wohnung in Herrsching

**Herrsching: großzügige 4,5-Zi-Wohnung, ruhig, zentral,  
parkähnliche Gartenanlage, Seenähe**



Objekt-Nr. OM-463822

### Wohnung

Vermietung: **1.840 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ingrid Bauer

82211 Herrsching  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,50	Übernahmedatum	01.09.2026
Wohnfläche	112,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	3
Summe Nebenkosten	310 €	Badezimmer	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	5.730 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die großzügige 4,5 Zimmer Wohnung befindet sich im 1.OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Das große helle Wohnzimmer mit anschließendem Essbereich und offener Küche gehen nach Süden zu einer wirklich schönen Loggia. Man blickt in einen parkähnlich angelegten Garten mit schönem alten Baumbestand.

Große bodentiefe Fensterelemente lassen viel Licht in die ca. 112 m<sup>2</sup> große Wohnung.

Toller großzügiger Grundriss.

Das Haus verfügt über eine riesige Dachterrasse. Diese bietet einen einmaligen Blick auf den Ammersee, den Pilsensee und die Berge.

Die Nutzung der Dachterrasse steht allen Bewohnern offen.

## Ausstattung

Das Haus verfügt über einen Aufzug.

In der Tiefgarage steht ein Einzelstellplatz zur Verfügung, Miete 70 €

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Es werden Bewohner gesucht, die diese schöne Wohnung zu wertschätzen wissen.

## Lage

Herrsching - Wohnen wo andere Urlaub machen!

Wenn Sie ruhig, im Grünen und in Seenähe wohnen wollen sind Sie hier richtig!

Die Gemeinde Herrsching ist durch die S8 optimal an die 40 km entfernte Landeshauptstadt München angebunden. Die S-Bahn-Station ist etwa 10 Minuten fußläufig entfernt.

Herrsching verfügt über beste Infrastruktur. Eine gediegene Gastronomie und vielfältige Freizeitmöglichkeiten runden das Bild ab.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Beispiel Wohnzimmer



Beispiel Schlafrum

# Exposé - Galerie



Blick von der Dachterrasse



Sitzgelegenheit Loggia

# Exposé - Galerie



Bad



Kellerraum

# Exposé - Grundrisse

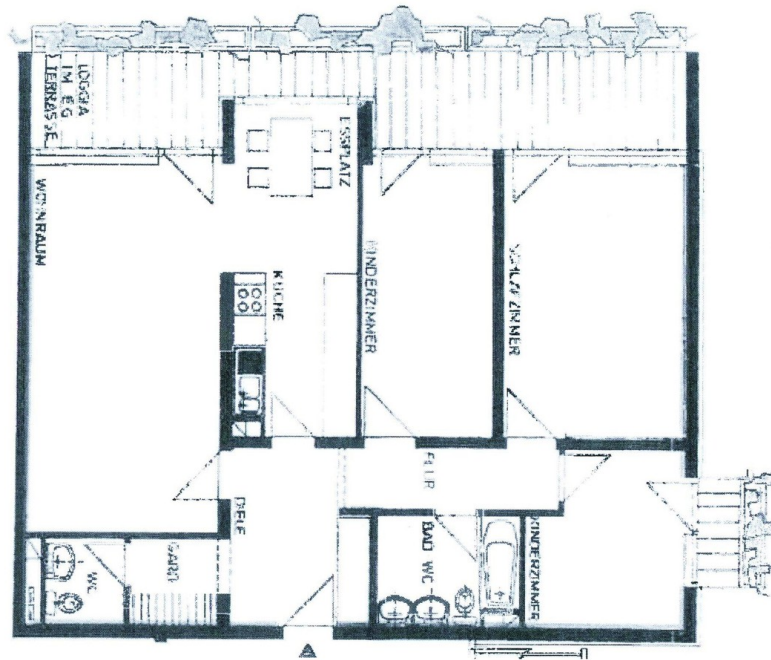


## Aufgliederung der Wohnfläche:

- |              |                      |                        |                      |
|--------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| • Diele      | 7,94 m <sup>2</sup>  | • Flur                 | 4,77 m <sup>2</sup>  |
| • Garderobe  | 2,50 m <sup>2</sup>  | • Kinderzimmer         | 8,66 m <sup>2</sup>  |
| • WC         | 2,36 m <sup>2</sup>  | • Schlafzimmer         | 17,95 m <sup>2</sup> |
| • Küche      | 7,25 m <sup>2</sup>  | • Kinderzimmer         | 13,05 m <sup>2</sup> |
| • Essplatz   | 7,95 m <sup>2</sup>  | • Badezimmer           | 5,59 m <sup>2</sup>  |
| • Wohnzimmer | 25,34 m <sup>2</sup> | • Loggia + Balkon zu ½ | 8,75 m <sup>2</sup>  |

Grundriß

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

## Aufgliederung der Wohnfläche:

* Diele	7,94 m <sup>2</sup>	* Flur	4,77 m <sup>2</sup>
* Garderobe	2,50 m <sup>2</sup>	* Kinderzimmer	8,66 m <sup>2</sup>
* WC	2,36 m <sup>2</sup>	* Schlafzimmer	17,95 m <sup>2</sup>
* Küche	7,25 m <sup>2</sup>	* Kinderzimmer	13,05 m <sup>2</sup>
* Essplatz	7,95 m <sup>2</sup>	* Badezimmer	5,59 m <sup>2</sup>
* Wohnzimmer	25,34 m <sup>2</sup>	* Loggia + Balkon zu 1/2	8,75 m <sup>2</sup>