

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Inning am Ammersee

**Wohntraum in Inning! 4,5-Zimmer Whg., 134 m<sup>2</sup> reine Innen-Wohnfläche PLUS 21 m<sup>2</sup> überdachte Terrasse**



Objekt-Nr. **OM-464022**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **599.000 €**

82266 Inning am Ammersee  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	134,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	19.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	406 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

BITTE KEINE ANFRAGEN VON MAKLERN ODER VERMITTLERN!

Diese außergewöhnlich geräumige 4,5-Zimmer Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt nur fünf Einheiten.

Der direkte Zugang zur Wohnung von Außen, macht die Wohnung zu etwas ganz Besonderem.

Im Eingangsbereich, ist das Gäste-WC, sowie Platz für eine Garderobe.

Geradeaus gelangen Sie in eines der drei Schlafzimmer.

Rechter Hand befindet sich das großzügige und aufgrund der vielen Fenster, helle Wohnzimmer. Der schöne Ofen sorgt für behagliche Wärme an kalten Tagen.

Durch den geräumigen Flur (durch eine schöne Flügeltür vom Wohnzimmer getrennt) gelangen Sie in ein weiteres (Schlaf-) Zimmer, in das große Elternschlafzimmer, sowie in das Badezimmer.

Das Bad hat ein Fenster und ist mit einer Duschwanne ausgestattet.

Am Ende des Flurs befindet sich die offene, moderne Küche mit angrenzendem Essbereich und praktischer Speisekammer.

Ein absolutes Highligh der Wohnung ist die große, komplett überdachte Terrasse (ca. 21 m<sup>2</sup>) mit Holzboden.

Die herrliche Terrasse lädt zum entspannen ein und bietet ausreichend Platz für eine großen Tisch mit Stühlen, Sonnenliegen etc.

Die direkt angrenzende Rasenfläche ist Gemeinschaftseigentum, lt. Teilungserklärung gibt es allerdings eine Gebrauchsregelung die regelt, dass der Wohnungseigentümer diese Fläche allein benützen darf.

Zudem gibt es eine Garage und eine abschließbare Abstellfläche im hinteren Bereich der Garage.

Das Anwesen wurde mehrfach renoviert. Zuletzt wurde 2016 die Heizung (Ölheizung) erneuert und 2021 die Fassade.

Hinweis zur Angabe der Wohnfläche:

Die Wohnfläche der Wohnung beträgt laut der amtlichen Teilungserklärung 134 m<sup>2</sup>. Bitte beachten Sie, dass diese Fläche historisch nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt wurde. Die zu der Wohnung gehörende Terrasse (ca. 21 m<sup>2</sup> Sondernutzungsrecht) ist in diesen 134 m<sup>2</sup> Innenfläche noch nicht anteilig eingerechnet.

## Ausstattung

- separater Wohnungseingang von Außen
- gemütlicher Ofen
- 3 (Schlaf-) Zimmer
- moderne, offene Küche
- separates Gäste-WC
- große, überdachte Terrasse
- Rasenfläche (darf vom Wohnungseigentümer allein benützt werden!)
- Garagenstellplatz

- abschließbare Abstellfläche in der Garage

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Wohnen, wo andere Urlaub machen.

Inning am Ammersee ist eine Gemeinde im Landkreis Starnberg.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohnlage. Diese Lage besticht durch die perfekte Kombination aus naturnaher Erholung zwischen Ammersee und Wörthsee sowie einer schnellen Anbindung nach München.

Inning bietet alles für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken sind im Ort ansässig.

Familien profitieren von örtlichen Kindergärten und einer Grundschule.

Weiterführende Schulen sind mit dem öffentliche Verkehrsmitteln und etablierten Schulbusverbindungen gut zu erreichen.

Zudem ist der Freizeitwert unschlagbar. Die Natur beginnt direkt vor der Haustür. Der Ammersee mit Badestelle und Dampfersteg ist nur eine Katzensprung entfernt und auch der Wörthsee ist mit dem Fahrrad schnell erreichbar. Der Golfclub Wörthsee ist nur ca. 8 km entfernt.

Es gibt einen Fußballverein, einen Tennisverein und einen Verein für Segelsport.

Optimale Verkehrsanbindung:

- Autobahn (A96): Ein unschätzbarer Vorteil für Pendler ist die unmittelbare Nähe zur Autobahn München-Lindau. Sie erreichen die Autobahn in ca. 3 Fahrminuten und sind von dort aus in etwa 25 Minuten in der Münchner Innenstadt.

- Öffentlicher Nahverkehr (Bus): Die Bushaltestelle "Inning, Marktplatz" oder "Bacherner Weg" ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Von hier aus fahren regelmässig Regionalbusse, die Sie schnell mit den umliegenden Gemeinden und den S-Bahnstationen verbinden.

- S-Bahn-Anschluss: S-Bahn-Station Grafrath (S4) oder Seefeld Hechendorf (S8). Beide Stationen sind mit dem Auto oder dem Bus in etwa 10 Minuten erreichbar. Besonders die S8 bietet eine direkte und komfortable Verbindung quer durch München bis zum Flughafen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Geschlossene Tür zum Flur



Geöffnete Tür zum Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Essbereich



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Außenansicht Garten



Außenansicht Garten

# Exposé - Galerie



Außenansicht mit Garten



Außenansicht mit Garten

# Exposé - Galerie

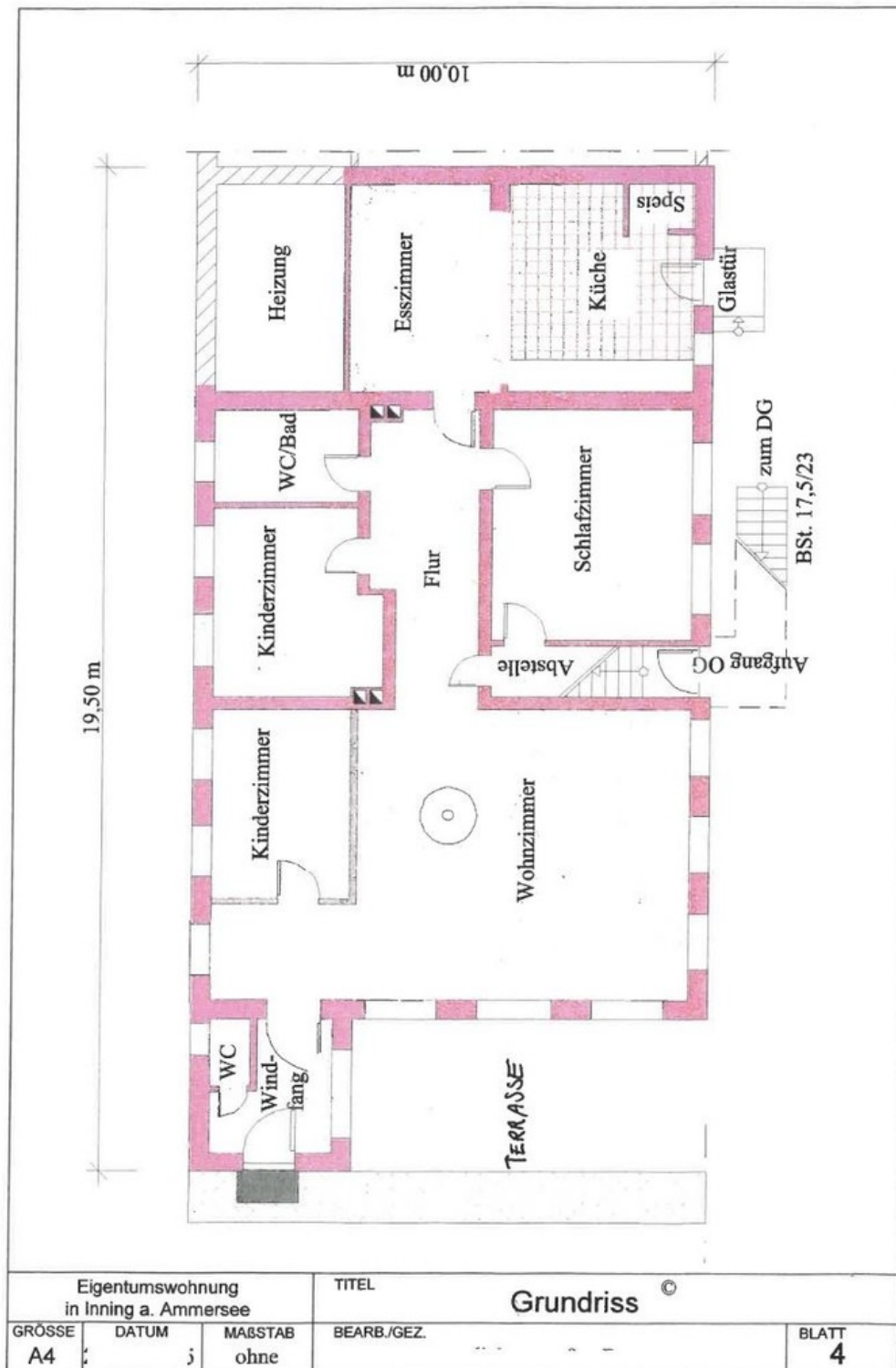


Außenansicht



Garage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss