

Exposé

Maisonette in Weilheim

**Einzigartiges Altstadt-Juwel in Weilheim mit eigenem
Stadtgarten – kernsanierte 6-Zimmer-Maisonette**



Objekt-Nr. OM-468399

Maisonette

Vermietung: **2.490 € + NK**

Ansprechpartner:
Roman Eichholz

Hofstr. 7
82362 Weilheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1800	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	6,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	147,53 m ²	Schlafzimmer	4
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	450 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	7.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mitten im Herzen der Weilheimer Altstadt erwartet Sie eine Wohnung, die es so kein zweites Mal gibt: In einem ensemblesgeschützten Wohn- und Geschäftshaus direkt in der Weilheimer Innenstadt wird diese großzügige Maisonette-Wohnung über zwei Ebenen (2. OG + ausgebauten Dachgeschoss) neu vermietet.

Auf ca. 134,59 m² (zzgl. Anteil Terrassen 12,94qm) Wohnfläche erwarten Sie 6 Zimmer, ein heller, offener Wohn-/Küchen- und Essbereich sowie zwei moderne Badezimmer – eines mit ebenerdiger Dusche, eines mit Badewanne und zwei praktischen Abstellkammern. Über eine Treppe erschließt sich das lichtdurchflutete Dachgeschoss mit großzügigen Dachflächenfenstern.

Im letzten Jahr wurde die gesamte Wohnung komplett modernisiert und zeitgemäß ausgestattet - Wohnen auf höchstem Niveau in einem echten Unikat:

Dachstuhl mit Sichtbalken, Velux-Dachflächenfenster mit elektrischer Beschattung, neue Gas-Zentralheizung (2025) mit Fußbodenheizung und digitalen Raumthermostaten, zwei komplett neue Bäder, neue Einbauküche (Ablöse 12.500 Euro), hochwertige Böden, teils Deckeneinbauspotlights sowie neue Elektroinstallation mit vielen praktischen Steckdosen inkl. Datenverkabelung. Zwei Abstellkammern in der Wohnung schaffen praktischen Stauraum.

Das Highlight: ein eigener, ruhiger Innenstadtgarten mit Terrasse mit Pergola und einem geräumigen Gartenhaus – ein grüner Rückzugsort, mitten in der Stadt. Eine totale Seltenheit in dieser Lage!

Es ist kein Stellplatz am Haus, aber es gibt Anwohnerparkmöglichkeiten direkt an der Stadtmauer in wenigen Metern Entfernung. Fahrräder können durch den Eingangsbereich hinterm Haus sicher abgestellt werden.

Diese Wohnung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, und wir freuen uns Ihre Ideen hier einen Raum geben zu können. Sie eignet sich für Familien mit Kindern, Gartenliebhaber, Menschen im Home-Office sowie alle, die das urbane Leben in einer charmanten Altstadt schätzen.

Energieausweis: wegen Ensembleschutz nicht erforderlich

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Die Weilheimer Altstadt bietet Ihnen alles, was das Leben schöner macht: charmante Cafés, Wochenmärkte, Boutiquen und eine lebendige Gemeinschaft – alles fußläufig erreichbar. Gleichzeitig liegt Weilheim inmitten der oberbayerischen Voralpenlandschaft, mit dem Ammersee, Starnberger See und den Alpen vor der Haustür.

München ist bequem per Bahn oder Autobahn erreichbar – das Beste aus zwei Welten.

Der Bahnhof Weilheim ist in wenigen Gehminuten erreichbar; über die Regionalbahn besteht eine direkte Anbindung nach München oder Garmisch.

Ärzte und Apotheken alles um's Eck, genau wie auch die Betreuung und Bildung für Kinder von der Kita bis zum Gymnasium alles in wenigen Minuten erreichbar.

Wer Stadtleben und Natur verbinden möchte, ist hier ideal: Vom urbanen Altstadtflair über den Starnberger See bis hin zu den Alpen liegen Freizeit- und Ausflugsziele praktisch vor der Haustür. Die perfekte Kombination für alle, die zentral, grün und gut angebunden wohnen möchten.

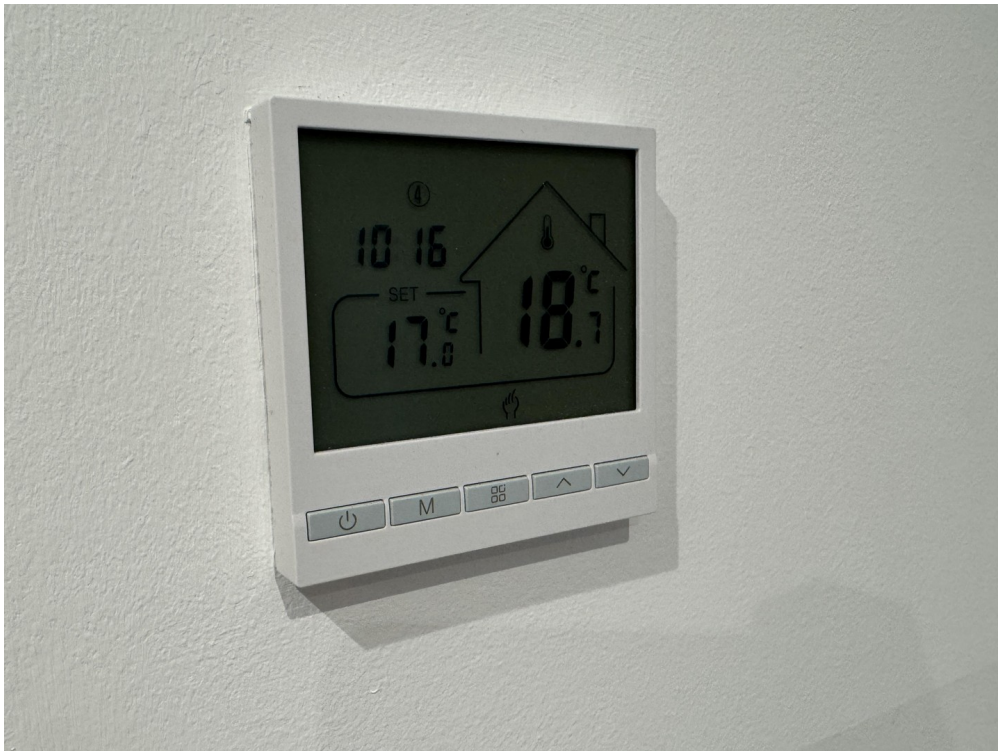
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

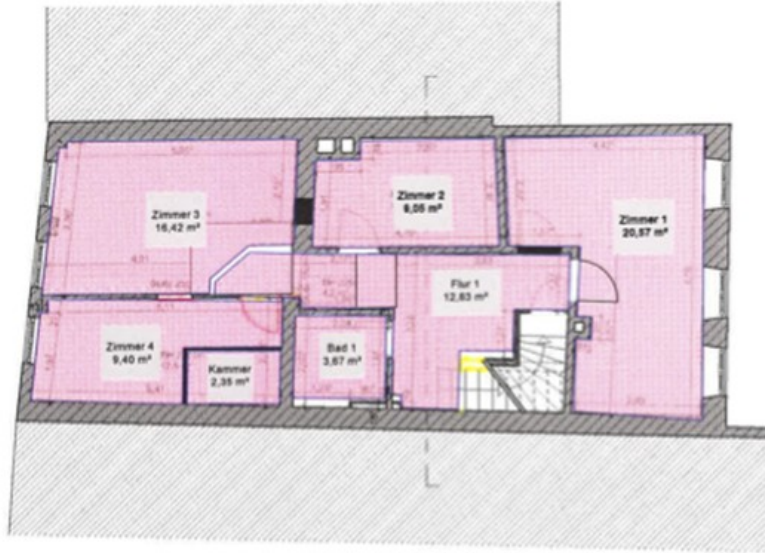


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Grundriss 2. OG



Grundriss DG

