

Exposé

Dachgeschosswohnung in Weilheim 2-Zimmerwohnung zentral in Weilheim



Objekt-Nr. OM-471051

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.070 € + NK**

Ansprechpartner:
Ludwig Gröbmaier

Hofstraße 3
82362 Weilheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	90 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	90 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Objekt in der Hofstraße 3 befindet sich in einer der schönsten und geschichtsträchtigen Lagen der Weilheimer Altstadt. Die Hofstraße ist Teil eines historischen Ensembles mit charakteristischen Bürgerhäusern des 18. und 19. Jahrhunderts und überzeugt durch ihr charmantes, verkehrsberuhigtes Ambiente. Das Gebäude selbst war ursprünglich ein Frühlingshaus und ist Teil des denkmalgeschützten Straßenensembles, das das besondere Flair der Altstadt prägt.

Die zentrale Lage verbindet historisches Wohnen mit kurzen Wegen: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte sowie der Marienplatz sind bequem fußläufig erreichbar. Gleichzeitig bietet die Stadt Weilheim eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Bahnanschluss nach München und Garmisch-Partenkirchen sowie ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot.

Die Immobilie eignet sich sowohl für Liebhaber historischer Bausubstanz als auch für Kapitalanleger oder Eigennutzer, die den Charme eines Altstadthauses mit den Vorzügen einer zentralen Lage verbinden möchten. Das charaktervolle Gebäude bietet eine besondere Atmosphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – eingebettet in eines der attraktivsten Quartiere Weilheims.

Ausstattung

Die Immobilie überzeugt mit einer gepflegten und funktionalen Ausstattung, die ein angenehmes Wohnambiente mit dem besonderen Charme eines historischen Altstadthauses verbindet.

Zu den Ausstattungsmerkmalen gehören:

Einbauküche, bereits im Kaufumfang enthalten

Gefliester Küchenbereich – pflegeleicht und funktional

Wohnbereich mit modernem Vinylboden in ansprechender Holzoptik

Großzügig geschnittenes Badezimmer mit komfortablem Platzangebot

Helle Wohnräume mit angenehmem Tageslichteinfall

Charaktervolles Ambiente in einem historischen Gebäude

Die Ausstattung bietet eine solide Basis für den sofortigen Einzug und lässt zugleich Raum für individuelle Gestaltungsideen. Die gelungene Kombination aus zeitgemäßen Bodenbelägen und dem historischen Charme der Immobilie schafft eine wohnliche Atmosphäre mit besonderem Charakter.

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Hofstraße 3 im Herzen der historischen Altstadt von Weilheim in Oberbayern. Die charmante Altstadt mit ihren denkmalgeschützten Gebäuden, kleinen Gassen und dem lebendigen Marienplatz verleiht dem Standort ein besonderes Flair und bietet eine hohe Aufenthaltsqualität.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Cafés, Restaurants, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch Kindergärten, Schulen und öffentliche Einrichtungen sind nur wenige Minuten entfernt.

Der Bahnhof Weilheim ist ebenfalls fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach München, Garmisch-Partenkirchen und Schongau. Über die

Bundesstraßen B2 und B472 besteht eine hervorragende Anbindung an das überregionale Straßennetz. Die Münchner Innenstadt sowie die Landeshauptstadt sind je nach Verkehr in rund einer Stunde erreichbar.

Weilheim gilt als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum des Pfaffenwinkels und überzeugt durch seine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität. Das nahegelegene Alpenvorland bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Zahlreiche Seen wie der Ammersee, der Starnberger See oder der Staffelsee sowie die bayerischen Alpen sind in kurzer Zeit erreichbar und eröffnen ein breites Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten – von Wandern und Radfahren bis hin zu Wassersport und Wintersport.

Die Kombination aus historischem Stadtbild, urbaner Infrastruktur und der Nähe zur Natur macht diese Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Badewanne



Einbauküche

Exposé - Galerie



Galerie



Küche mit Sitzgelegenheit

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer