



EXPOSÉ

WOHNUNG

Gartenwohnung mit Souterrain

82380 Peißenberg



01 — OBJEKTDATEN

Die Fakten

Objektart	Wohnung
Zimmer	3
Wohnfläche	ca. 130 m ²
Bodenbelag	Fliesen und Laminat
Heizung	Gas
Energieklasse	Klasse B
Garten	146m ²
Terrasse	33m ²

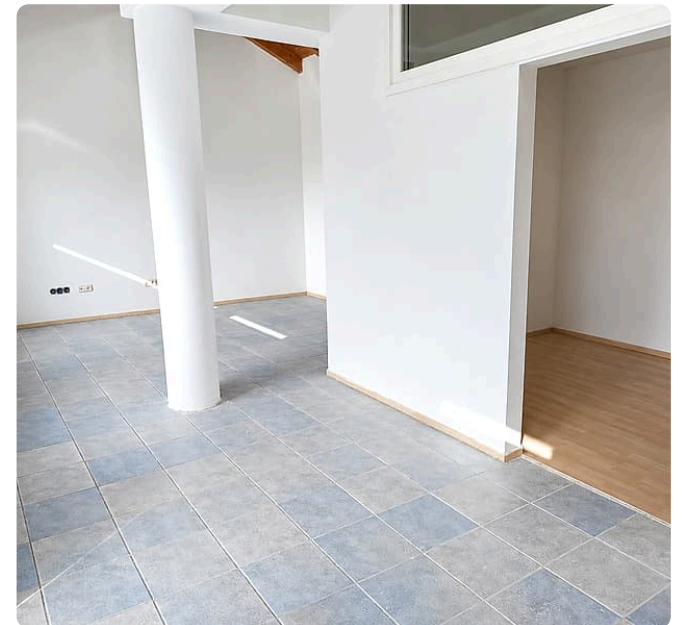
Geräumige Gartenwohnung mit Souterrain und kleinem Gewerbeeteil

Mitten im Herzen von Peißenberg, an der Wörther Straße, liegt diese großzügige Erdgeschosswohnung mit direktem Gartenzugang in einer verkehrsgünstigen Lage mit optimaler Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie der Bahnhof und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar, während Wald, See und die nahen Berge Naturliebhabern vielfältige Freizeitmöglichkeiten bieten. Das renovierte Objekt erstreckt sich zweigeschossig über Erdgeschoss und Souterrain und präsentiert sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand mit Energieklasse B und Gasheizung.

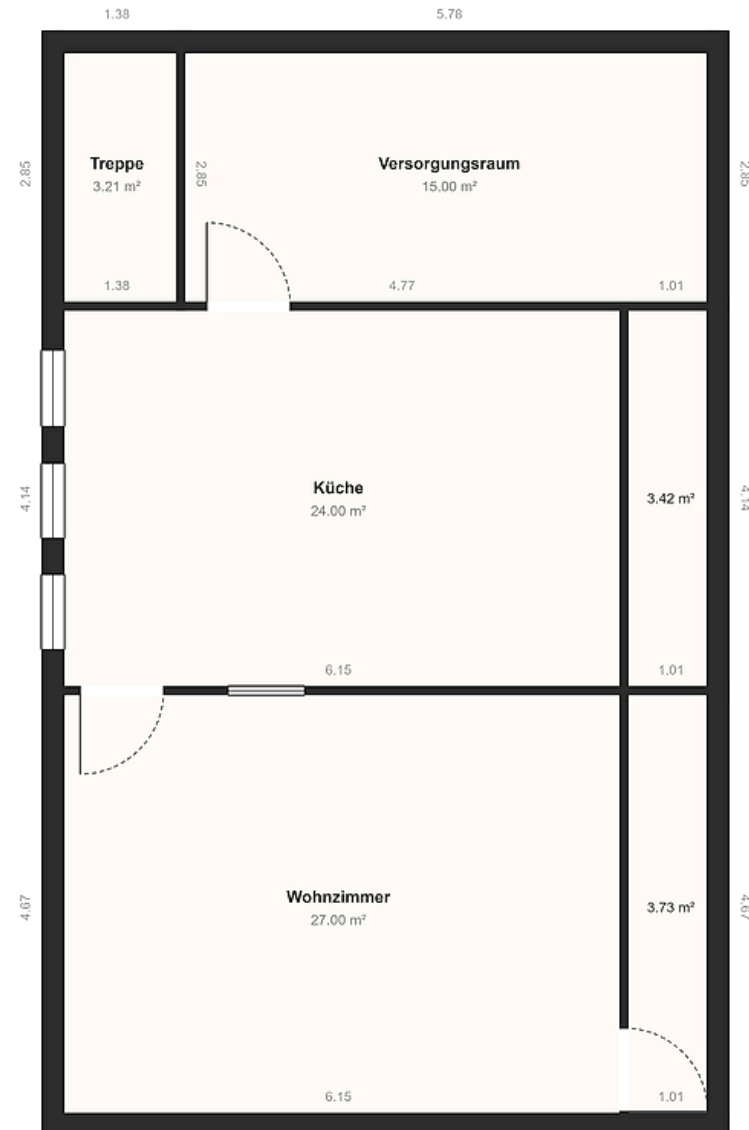
Auf 130 m² Wohnfläche verteilen sich drei Zimmer, ein Schlafzimmer und zwei Badezimmer – darunter ein Gäste-WC –, die eine vielseitige Nutzung ermöglichen. Im Erdgeschoss befindet sich zudem eine separate Fläche von rund 24 m², die als Laden, Büro oder Gewerberaum genutzt werden kann und das Konzept „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“ ideal umsetzt. Die offen gestalteten Wohnbereiche mit Fliesenboden in Küche und Wohnzimmer sowie die vorhandene Einbauküche schaffen ein angenehmes, alltagstaugliches Wohngefühl mit klarer Struktur.

Der eigene Garten mit 146m² lädt zum Verweilen ein und wird durch zwei Terrassen sowie ein Gartenhaus ergänzt. Besonders hervorzuheben ist eine Granit-verkleidete Vertiefung von 3,5 m × 2,2 m × 1 m Tiefe auf der Souterrain-Terrasse, die als Pool-Option vorbereitet ist. Einen Naturpool mit Überlauf oder eingelassenen Whirlpool ist dadurch leicht zu erstellen. Ein bereits verlegtes Leerrohr vom Gartenhaus zur Terrasse ermöglicht die spätere Integration einer Photovoltaikanlage. Für Familien, Selbstständige, Kapitalanleger und alle, die Wohnqualität mit Gestaltungspotenzial suchen, bietet dieses Objekt eine außergewöhnlich vielseitige Grundlage.



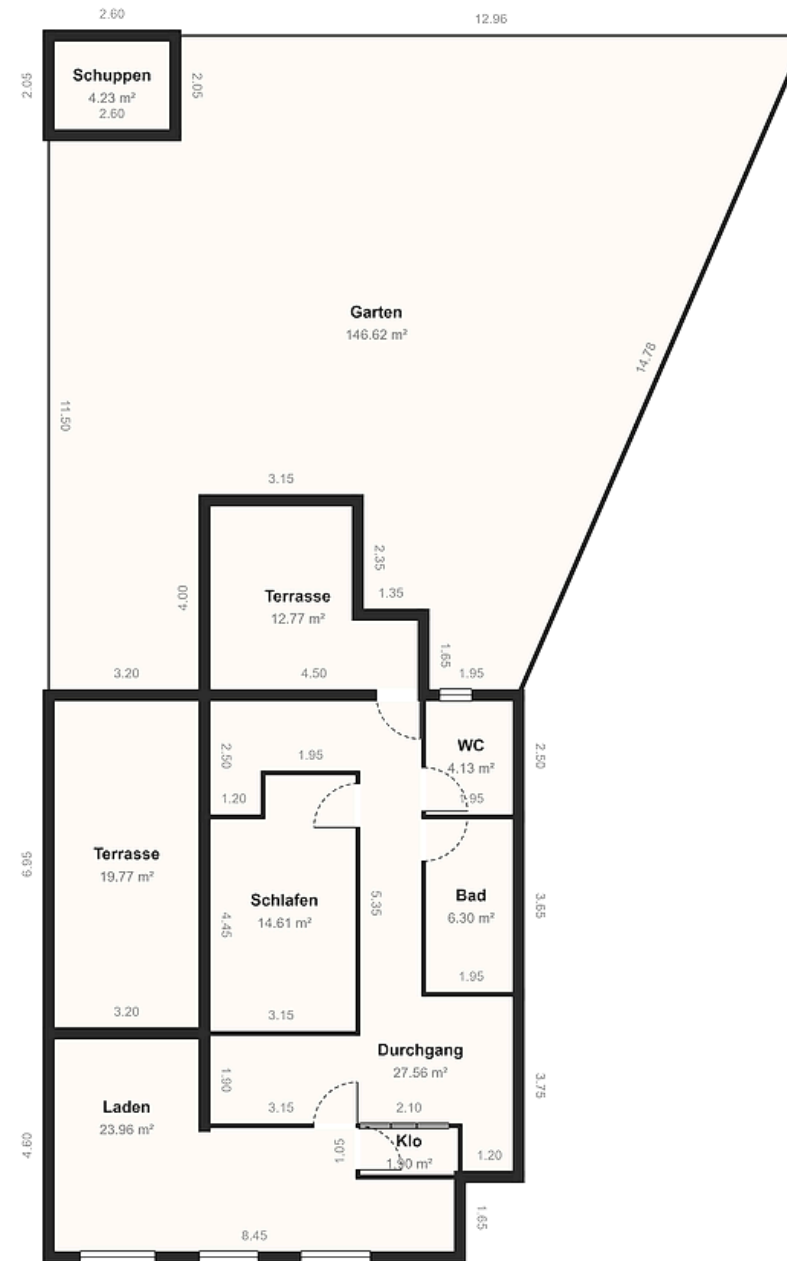


04 — GRUNDRISS



Souterrain

05 — GRUNDRISS



Lagebeschreibung

Peißenberg ist eine gewachsene Marktgemeinde im oberbayerischen Landkreis Weilheim-Schongau, eingebettet zwischen Voralpenlandschaft und Ammersee-Nähe. Der Ort verbindet ruhiges Wohnen mit einer soliden Alltagsinfrastruktur und bietet einen bodenständigen, familienfreundlichen Charakter.

Das Haus liegt zentral und gut versorgt: Mehrere Supermärkte – darunter REWE, Kaufland und ALDI SÜD – sind erreichbar, ergänzt durch den Feneberg Peißenberg. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot mit Grundschule, Montessori-Volksschule sowie mehreren Kitas in der Nähe. Der Marienplatz als zentraler Nahverkehrspunkt sichert die Anbindung an die Region.

Informationen



Lage des Objekts



München Hauptbahnhof, ca. 768 Min. zu Fuß



München Hauptbahnhof, ca. 53 km mit dem PKW



Flughafen München, ca. 82 km · 142 Min. PKW



Kaufland Peißenberg, ca. 3 Min. zu Fuß



Regenbogen Kindergarten, ca. 14 Min. zu Fuß



Private Montessori-Volksschule, ca. 6 Min. zu Fuß

