

Exposé

Maisonette in Herrsching am Ammersee

Provisionsfrei - Schöne 2-Zi.Wohnung mit Wohnküche und 2 Balkonen, Herrsching



Objekt-Nr. OM-304290

Maisonette

Verkauf: **570.000 €**

Ansprechpartner:
ute Höpker
Telefon: 0163 2727339

82211 Herrsching am Ammersee
Bayern
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	81,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	285 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die gut geschnittene, helle 2-Zi.-Mansardenwohnung mit Wohnküche und 2 Balkonen liegt ruhig und dennoch ganz zentral in einer schönen, gepflegten Wohnanlage in Herrsching.

Die Wohnung befindet sich im 3. und 4. Stockwerk und bietet einen weiten Blick ins Grüne, über Herrsching hinweg und zum See. Sie ist in einem hervorragend gepflegten Zustand mit gehobener Ausstattung.

Die Wohnung – Baujahr 1996 - hat 81 qm Wohnfläche (Grundfläche 103qm), derzeit ist sie als 2. Wohnsitz vermietet.

Zusätzliche Info:

- Erneuerung der Heizungsanlage: 2019 (entspricht neuestem Standard)
- Sanierung des TG-Duplex-Stellplatzes: 2022/23
- Rücklagen der Anlage: 111.300 €; Rücklagen-Anteil: 1.920 €

Aufteilung der Wohnung:

Der Eingangsbereich der Wohnung liegt im 3. Stock. Über den Flur gelangt man in ein großes, schön gestaltetes Bad mit Einbauschränk, Bodenheizung, WC, bodenebener Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss; weiter geht man in die geräumige Wohnküche mit Balkon nach N/O und in das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit sonnigem Balkon und kleiner Terrasse, beide nach S - S/W ausgerichtet.

Der durchgängig verlegte Vollholz-Eichendielenboden in Flur und Wohnzimmer schafft eine großzügige und warme Atmosphäre. In Küche und Bad sind die Böden gefliest.

Eine Wendeltreppe führt vom Flur ins Obergeschoss der Wohnung (= 4. Stock).

Der Boden des ganzen Obergeschosses der Wohnung ist mit einer Fichten-Vollholzdiele ausgestattet. Der offene Giebel des Obergeschosses schafft eine schöne Raumhöhe.

Am Treppenaufgang wurden vom Schreiner maßgearbeitete weiß lackierte Vollholzregale eingebaut und weiß lackierte, dezente Einbauschränke in die Dachschräge eingepasst, um den Raum optimal zu nutzen. Der Vorplatz zum Schlafzimmer eignet sich hervorragend als Büro-Arbeitsbereich.

Vom Vorplatz aus gelangt man in das Schlafzimmer.

Durch den offenen Giebel, die Fenster und Dachflächenfenster wirkt das Schlafzimmer hell, großzügig und gemütlich. Vom Fenster aus hat man Seeblick. Auch im Schlafzimmer wurden maßgefertigte, weiß lackierte Einbauschränke vom Schreiner raumsparend in die Dachschräge eingepasst, sie bieten sehr viel Stauraum.

Ein separat abgeschlossener 5 qm großer Kellerraum (kein Kellerabteil) mit Steckdose und ein Tiefgaragen-Duplex-Stellplatz gehören zur Wohnung.

Ausstattung

Typ:

Mansarden-Wohnung, 3.+ 4. Stockwerk

Wohnfläche: 81 qm (Grundfläche 103 qm)

Etagenanzahl: 2

Baujahr: 1996

Ausstattung: gehoben

Einbauten: maßgefertigte Einbauschränke

Böden: Vollholz-Eichendiele und

Vollholz-Fichtendiele im 4.OG,

Fliesen in Küche und Bad

Energieausweis: B/C (73,9 kWh)

Garage: 1 Tiefgaragen-Duplex-Stellplatz

Vermietet: ja

Hausgeld: 285 €/mtl.

Mieteinnahme: 1.362 €/mtl.

Grundsteuer: 153,56 € jährlich

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad

Lage

Infrastruktur und Lage:

Herrsching am Ammersee ist ein aufstrebender Ort mit circa 11.500 Einwohnern. Er besticht durch einen hohen Freizeitwert - die direkte Seelage, das wunderschöne Umland, die Bergnähe und die gute Anbindung nach München per S-Bahn oder mit dem Auto über die A96.

Im Ort befinden sich Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule und zwei Horte mit Nachmittagsbetreuung. Mehrere Gymnasien sind in näherer Umgebung und per Bus und S-Bahn gut erreichbar. Der S-Bahnhof ist in 3-4min zu Fuß erreichbar. Ein neues Gymnasium für Herrsching befindet sich momentan gerade im Bau.

Herrsching bietet sehr gute Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Mehrere Supermärkte, Apotheken, Getränkehandel, Schreibwarengeschäfte, Gemüse- u. Bioläden, Bäcker sowie Restaurants, Boutiquen, Cafés, Bars und Eisdielen etc. sind in nächster Umgebung zur Wohnung und fußläufig oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

Der Ammersee ist fußläufig nur 3-4 Minuten von der Wohnung entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Ansicht Bad mit Dusche u.Wanne

Exposé - Galerie

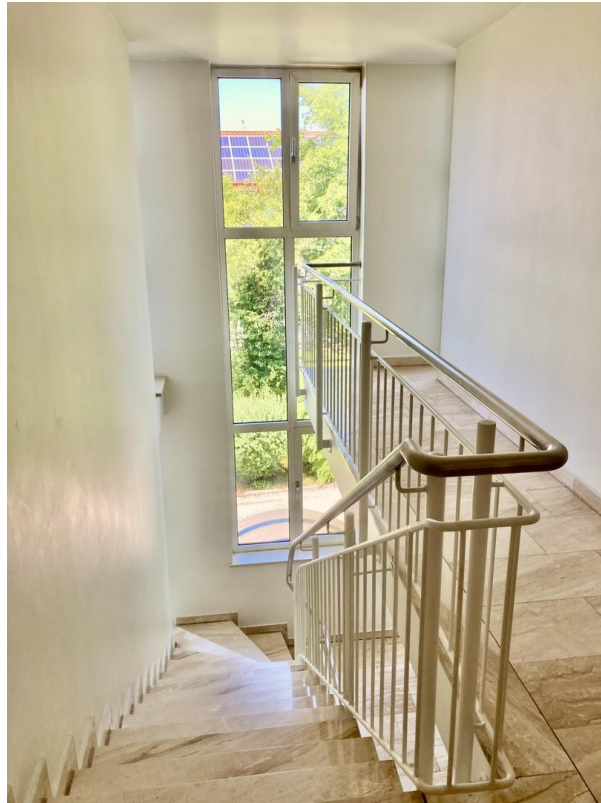


Ansicht Wohnküche mit Balkon



Eingang - Nordansicht Haus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Eingang u. Flur

Exposé - Galerie



Bad - bodenebene Dusche



Bad - Badewanne



Bad - Einbauschränk, WC

Exposé - Galerie



Bad - Waschmaschinenanschluss



Wohnküche mit Balkon

Exposé - Galerie



Wohnküche mit Balkon



Wohnzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon



Wohnzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Blick kl.Terrasse



Wohnzimmer - Balkon Süd - S/W

Exposé - Galerie



Treppenaufgang ins OG



OG Aufgang - Einbauschränke

Exposé - Galerie



OG - Vorplatz



OG - Schlafzimmer



OG - Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Blick über die Dächer zum See



Schlafzimmer - Einbauschränke

Exposé - Galerie



Kellerraum



Tiefgarage Stellplatz - Duplex



Tiefgarage Stellplatz - Duplex

Exposé - Galerie

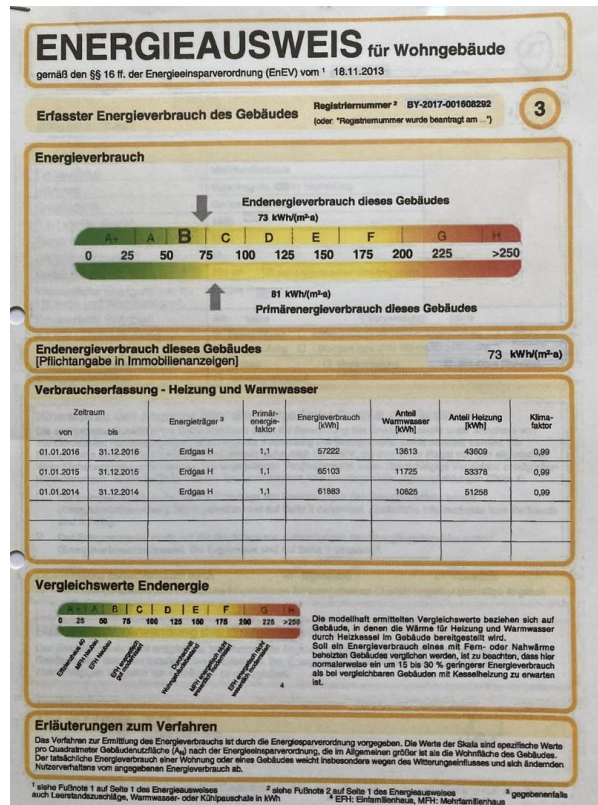


Wohnanlage - Südsicht

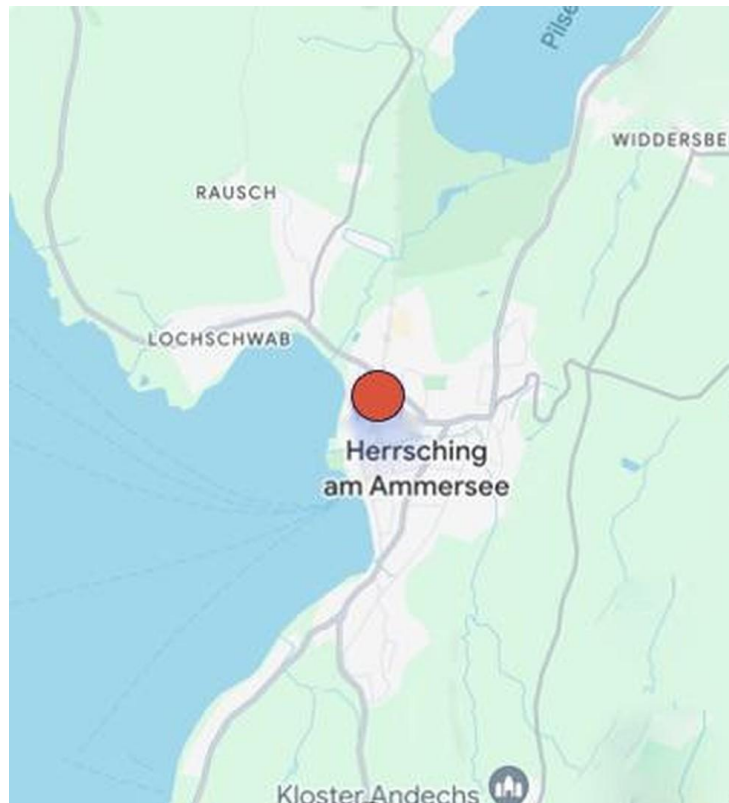


Wohnanlage - Straße

Exposé - Galerie



Energieausweis



Lage: Herrsching

Exposé - Galerie



Lage: Umgebung von Herrsching

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

