

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Herrsching

### Moderne 2-Zimmer Erdgeschosswohnung in Seenähe



Objekt-Nr. **OM-324909**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **400.000 €**

Am Fendlbach 13a  
82211 Herrsching  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2020	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	44,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Holzpellets	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	194 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Neuwertig		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Anlage besteht aus 36 Wohnungen und Apartments, 17 Reihenhäusern, 4 Doppelhaushälften und 5 Einfamilienhäusern, sowie einer Tiefgarage mit 116 Plätzen.

- Erdgeschosswohnung mit Garten im Sondereigentum
- Terrasse aus frostsicherem Feinsteinzeug
- Sichtschutzwand zwischen 2 Terrassen
- Außenliegende Holzklappläden
- Aufzug im Haus
- Haus- und Wohnungseingangstüre: Sicherheitsbeschlag
- Einbruchschutz Widerstandsklasse RC 2
- Elektronischer Türöffner mit Farbmonitor für
- Video-Gegensprechanlage von Gira
- 1 Eingangsbereich
- 1 Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner
- 1 Schlafzimmer
- 1 Wohnzimmer (hier ist Platz für Ihre eigene Küche vorgesehen)
- 1 Badezimmer
- Bad teilweise gefliest, sowie glasierte Porzellan-Fliesen
- Ausstattung Bad: WC, Waschbecken, begehbare große Rainshower Dusche + Handbrause,
- Handtuchheizkörper Fabrikate: Keuco + Villeroy & Boch
- Fenster: 3-fach-Isolierverglasung sowie Sonnenschutzverglasung und Einbruchschutz
- Bodentiefe Fenster Widerstandsklasse RC 2N, absperbar
- Fußbodenheizung in der ganzen Wohnung inklusive Badezimmer mit Einzelraumregelung
- Eichen-Parkettboden
- Vorrüstung für Smart Home für KNX-System
- Stecker und Schalter der Marke Gira
- Kabel-TV
- Rauchmelder
- Zusätzlich zu den Briefkästen gibt es eine Paketfachanlage
- 1 Kellerabteil mit Metallsystemtrennwänden
- 1 Tiefgaragenstellplatz mit Anbindung an den Aufzug und Treppenraum
- Tiefgaragenplatz mit Vorrüstung für E-Mobilität
- Mobilitätshilfen im Untergeschoss

- Weitere Fahrradstellplätze inklusive Fahrradwaschplatz im Außenbereich der Anlage
- Entkalkungsanlage zur Wasserenthärtung
- hochwertige EBK vorhanden mit Markengeräten

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Ihre zukünftige Wohnung liegt im Ortsteil Lochschwab, der Gemeinde Herrsching am Ammersee.

Das ehemalige Fischerdorf Herrsching liegt im Westen Münchens und bietet zahlreiche Erholungs- und Sportmöglichkeiten, sowie ein vielfältiges Kulturangebot.

Es gibt die längste Seepromenade Deutschlands, Dampferrundfahrten auf dem Ammersee, den Kurpark am See, das Kurparkschlösschen mit wechselnden Ausstellungen, einen Töpfermarkt, einen eindrucksvollen Wanderweg durch das Kiental hinauf auf den heiligen Berg zum Kloster Andechs und vieles mehr.

In der näheren Umgebung gibt es noch zahlreiche weitere Seen, unter anderem den Starnberger See, den Wörthsee, den Pilsensee oder den Weßlinger See. Wohnen, wo andere Ferien machen.

Das sogenannte Fünf-Seen-Land bietet Ihnen so viel, dass die nahe Landeshauptstadt gar nicht mehr so interessant erscheint. Sollten Sie sich dennoch auf den Weg machen wollen, erreichen Sie München in weniger als 50 Minuten mit der Flughafenlinie S8.

Natürlich haben Sie aber auch viele Möglichkeiten Ihre Freizeit sinnvoll und aktiv zu verbringen.

Zahlreiche Sportvereine, Fahrrad- und Wanderwege, und nicht zu vergessen, das herrliche bayerische Voralpenland finden Sie direkt vor Ihrer Haustür. Herrsching bietet sowohl im Ort als auch im Gewerbegebiet alle Einkaufsmöglichkeiten, die man zum

Leben benötigt und von einer kleinen Stadt mit ca. 11.000 Einwohnern erwartet: mehrere Supermärkte, Haushaltwarengeschäfte, Heimwerkermarkt, Bekleidung, etc. Herrsching - ein kleiner, sympathischer Ort, nicht nur zum Wohnen, sondern auch zum Leben.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

