

Exposé

Erdgeschosswohnung in Herrsching

Familienfreundliche 4-Raum-EG-Wohnung, Ammersee, S-Bahn MUC



Objekt-Nr. **OM-325226**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **2.150 € + NK**

82211 Herrsching
Bayern
Deutschland

Baujahr	1927	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	89,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnung:

Die Wohnung ist 89qm groß und liegt im Erdgeschoss eines ca. 100 Jahre alten, bayerischen Wohnhauses. Der Eingang ist barrierefrei und führt in einen geräumigen Gang, von dem aus 4 Zimmer, eine Küche,

ein Bad sowie ein separates Gäste WC abzweigen. Die helle Küche ist zur Übernahme bereits mit einer Küchenzeile, einem Geschirrspüler, Backofen sowie einem Ceranfeld ausgestattet. Bei Bedarf können auch ein Kühlschrank sowie eine Waschmaschine übernommen werden. 1 oder 2 Parkplätze könnten (gegen je 30 Euro/Monat) gemietet werden. Ein kleiner Außenbereich kann gern mitgenutzt werden. Das gesamte Haus wurde 2024 aufwändig, energetisch kernsaniert. Der komplette Innenausbau der gut geschnittenen Wohnung ist hochwertig und neu. Die Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima. Energieträger Wärmepumpe. Energieeffizienzklasse A+.

Lage:

Das Haus liegt im historischen Ortskern von Herrsching, direkt am Pilgerweg zum Kloster Andechs. Der Ammersee ist in 14 Minuten zu Fuß erreichbar und der Kienbach fließt nur einen Katzensprung entfernt. Am See warten Tretboot-, SUP- und Windsurfverleih, einige Rad- und Wanderwege sowie natürlich etliche Eisdielen darauf erkundet zu werden. Der überregional bekannte Fußweg nach Andechs startet direkt vor der Haustür und führt auf einem schönen Waldweg durch das Kiental.

Die S-Bahn Linie S8 (Haltestelle Herrsching) ist zu Fuß in 12 min. erreichbar. In Laufnähe sind mehrere Buslinien vorhanden. Diverse Geschäfte (Edeka, Bioladen, Bäcker, Schreibwaren, Kleider, Apotheke etc.) und mehrere Restaurants (Wirtshaus, Pizzeria) sowie eine Bar sind fußläufig erreichbar. Ein Industriegebiet mit Getränkemarkt, Drogerie, Baumarkt, Autowerkstatt etc. ist in 15min zu Fuß erreichbar. Kindergärten, Krippen, Grundschule und Realschule sind direkt im Ort gelegen und ein großes Gymnasium ist derzeit in bau. Auch diverse Fachärzte (Pädiatrie, HNO, Othopädie, Allgemeinmedizin), Apotheken und ein Krankenhaus gehören zur Infrastruktur.

Im Ort gibt es eine lebhaftere Vereinskultur vom Segelverein über Handball, Fußball, Tennis bis hin zur freiwilligen Feuerwehr, Blasmusik und Bauerntheater ist einiges vertreten. Die 5 Seen Region besticht insgesamt durch einen sehr hohen Freizeitwert mit optimaler Anbindung nach München via S-Bahn oder Autobahn. In der Umgebung sind die anderen 4 Seen im Bunde (Pilsensee, Wörthsee, Starnberger See, Weißlinger See) sowie die Ammergauer Alpen beliebte Ausflugsziele.

Ausstattung

Das Haus besitzt keinen Keller. Bei Bedarf können nach Rücksprache andere Staumöglichkeiten geschaffen werden.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Das Haus liegt im historischen Ortskern von Herrsching, direkt am Pilgerweg zum Kloster Andechs. Der Ammersee ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Dort warten Tretboot-, SUP- und Windsurfverleih, einige Rad- und Wanderwege sowie natürlich etliche Eisdielen darauf erkundet zu werden. Der überregional bekannte Fußweg nach Andechs durch das Kiental startet direkt vor der Haustür.

Die S-Bahn Linie S8 (Haltestelle Herrsching) ist zu Fuß in 12 min. erreichbar. In Laufnähe sind mehrere Buslinien vorhanden. Diverse Geschäfte (Edeka, Bioladen, Bäcker, Schreibwaren, Kleider, Apotheke etc.) und mehrere Restaurants (Wirtshaus, Pizzeria) sowie eine Bar sind fußläufig erreichbar. Ein Industriegebiet mit Getränkemarkt, Drogerie, Baumarkt, Autowerkstatt etc. ist in 15min zu Fuß erreichbar.

Im Ort gibt es eine lebhaftere Vereinskultur vom Segelverein über Handball, Fußball, Tennis bis hin zur freiwilligen Feuerwehr, Blasmusik und Bauerntheater ist einiges vertreten. Die 5 Seen Region besticht insgesamt durch einen sehr hohen Freizeitwert mit optimaler Anbindung nach München via S-Bahn oder Autobahn. In der Umgebung sind die anderen 4 Seen im Bunde (Pilsensee, Wörthsee, Starnberger See, Weßlinger See) sowie die Ammergauer Alpen beliebte Ausflugsziele.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Außenansicht



Ausblick

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad

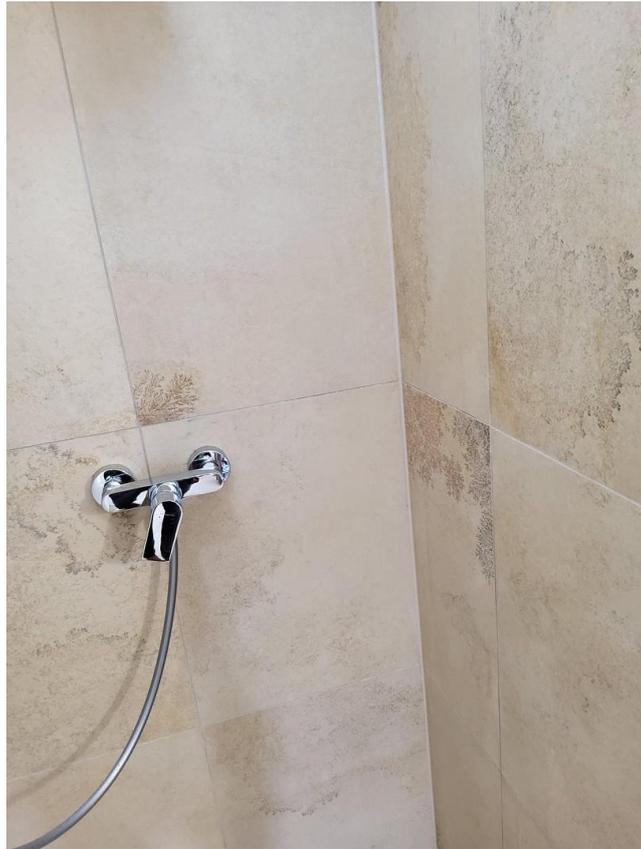


Bad



Dusche

Exposé - Galerie



Dusche



Bad und Gäste WC separat

Exposé - Galerie



Gäste WC



Waschmaschine

Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Gang



Gang