

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Weilheim Gut geschnittene 2 Zimmer Wohnung



Objekt-Nr. **OM-330097**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **235.000 €**

Mobil: 0171 3411683

82362 Weilheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	179 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gut belichtete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines kleinen Mehrparteienhauses in einem Wohngebiet im Süden von Weilheim.

Auf ca. 45m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie neben dem lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit nach Süden ausgerichtetem Dachflächenfenster, ein geräumiges Schlafzimmer mit Platz für ein großes Doppelbett, eine ebenfalls lichtdurchflutete Küche mit kleinem Essbereich, sowie das großzügige Badezimmer mit WC, Waschtisch und Dusch- Badewanne Kombination.

Weitere Annehmlichkeiten sind die geräumige Diele mit einer zusätzlichen Speise-/ Abstellkammer und Platz für eine Garderobe. Abgerundet wird dieses Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, sowie einem Abstellraum für Fahrräder und eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche mit Stellplatz für Waschmaschine und Trockner, sowie einen Trockenraum. Auch eine Gartennutzung ist möglich.

Zur Wohnung steht ein Frestellplatz zur Verfügung, welcher wie die Einbauküche bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Besonders attraktiv ist der Blick aus den beiden Dachflächenfenstern, von wo aus man einen tollen Blick auf die Alpen hat.

Die Wohnung ist momentan nicht vermietet, kann aber bei Vermietung eine lohnende Kapitalanlage sein, mit ca. 3% EK Rendite.

Wir hoffen, Ihre Neugier ist geweckt und freuen uns schon auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller

## Lage

Weilheim liegt in idyllischer Voralpenlandschaft und ist Zentrum des oberbayrischen Pfaffenwinkels, südlich des Ammer- und Starnberger Sees. Das Haus befindet sich in sehr ruhiger Ortsrandlage im Westen von Weilheim. Sie erreichen in etwa 20 Minuten zu Fuß die Altstadt, Kindergarten und Grundschule, Bäcker und Supermarkt sind in ca. 5 bis 10 Minuten fußläufig zu erreichen.

Mit seiner historischen Altstadt und seiner einladenden Fußgängerzone mit zahlreichen Geschäften und Cafés und Restaurants ist es eine beliebte Einkaufsstadt. Die Kreisstadt verfügt außerdem über eine hervorragende Infrastruktur, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich vor Ort.

Wegen seiner Nähe zu den Bergen und Seen verfügt Weilheim über einen hohen Freizeitwert. Die nahe gelegenen Au-Anlagen sowie die Ammer eignen sich hervorragend zum Joggen, Spazierengehen oder Radfahren. Hallenbad, Sportplatz und Kletterhalle in unmittelbarer Distanz erweitern das Freizeitangebot.

Weilheim hat eine sehr gute Verkehrsanbindung. Nach Starnberg sind es ca. 25 km, nach Garmisch Patenkirchen ca. 45 km, nach München ca. 50 km, nach Landsberg ca. 38 km.

Weilheim liegt an der Bahnstrecke München-Garmisch-Mittenwald, ebenso gibt es direkte Zugverbindung nach Augsburg und Schongau.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	107,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche

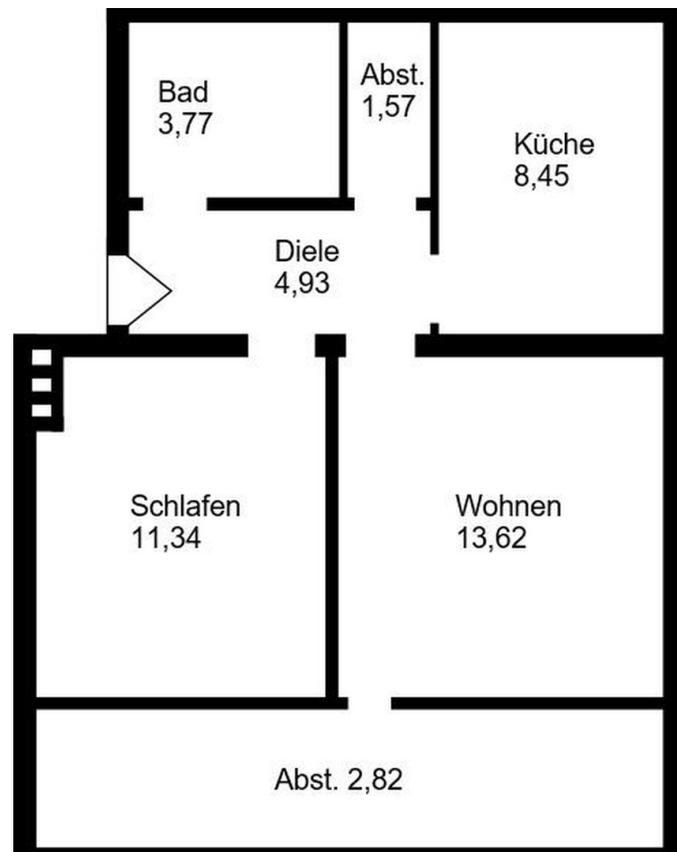


Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Grundriss

# Exposé - Galerie

