



## EXPOSÉ

# Ruhig gelegene 2 Zi. - Souterrain - Wohnung Wohnen im Herzen von Herrsching a. Ammersee



## ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Adresse: 82211 Herrsching

Baujahr: 1980

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 60 m<sup>2</sup>

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger: Öl

Energieverbrauchskennwert: 175 kWh / (m<sup>2</sup>\*a)

Energieausweis gültig bis: 01.11.2032

**Kaufpreis**  
**€ 335.000,-**

**Claudia Bader Immobilien**

Hauptstraße 21 ° 82319 Starnberg ° Tel.: 08151 666 555

Fax: 08151 79 196 ° info@starnbergersee-immobilien.de ° www.starnbergersee-immobilien.de

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Herrsching
- > 2 Zimmer

- > 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3272



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	82211 Herrsching - 10809178124
Baujahr	1980
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	60 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	335.000,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	175 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	01.11.2032
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1991
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Provision für Käufer	3,57% incl. MwSt. Käuferprovision

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf kommt diese ruhig gelegene 2 Zi. Wohnung mit einer kleinen schönen Terrasse, Ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Souterrain eines gepflegten Mehrfamilienhaus, BJ 1980. Die gepflegte Wohnanlage besticht durch ihre zentrumsnahe und doch sehr ruhig gelegene Lage in 82211 Herrsching.

Die Wohnung überzeugt durch gut aufgeteilte Räume und einen strapazierfähigen Fliesenboden. In allen Räumen ist eine zentrale Fussbodenheizung.

### Ausstattung und Aufteilung:

- Entree mit genügend Platz für eine Garderobe
- Wohnzimmer Ca. 30 m<sup>2</sup> mit Zugang zur Terrasse
- Einbauküche mit Fenster
- geräumiges Schlafzimmer mit einer Deckenhöhe von 2,45 m
- Bad mit Dusche und WC
- Ein zweigeteilter Kellerraum und ein zusätzlicher Kellerraum
- Der Energieverbrauchskennwert liegt bei 175 kWh/h
- Das Hausgeld incl. des Stellplatzes liegt derzeit bei 366 Euro
- Ein Stellplatz direkt vor dem Haus gehört zum Angebot

## Lagebeschreibung:

82211 Herrsching am schönen Ammersee gelegen, bietet eine perfekte Infrastruktur mit sämtlichen Schulen, sowie Kindergärten, vielen verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, das Klinikum und Ärzte verschiedener Fachrichtungen bieten beste medizinische Versorgung. Ideal ist die schnelle direkte S-Bahn-Verbindung nach München. Garmisch-Partenkirchen erreichen Sie in ca. 30 Minuten mit dem Auto. Zahlreiche Wassersportmöglichkeiten erschliessen sich auf dem Ammersee sowie dem nahegelegenen Pilsensee. Das Angebot rundet sich mit einigen gehobenen Gastronomie-Angeboten ab.

## Objektbilder:



Terrasse



Badezimmer

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Herrsching
- > 2 Zimmer

- > 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3272



Treppenhaus

