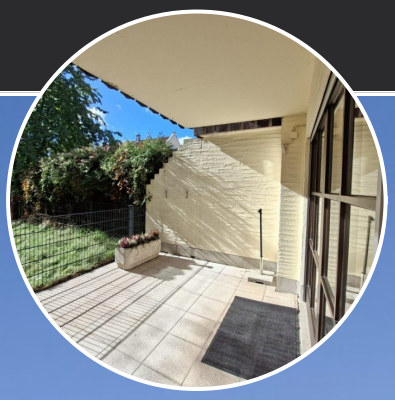
Claudia BADER Immobilien
www.Starnbergersee-Immobilien.de

EXPOSÉ

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



ECKDATEN

Objektart: Wohnung
Adresse: 82211 Herrsching
Baujahr: 1980
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 60 m²
Nutzfläche (ca.): 25 m²
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger: Öl
Energieverbrauchskennwert: 175 kWh / (m²*a)

Kaufpreis € 290.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3272

Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	82211 Herrsching - 10809178124
Baujahr	1980
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	60 m²
Nutzfläche (ca.)	25 m²
Kaufpreis	290.000,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	175 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	01.11.2032
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1991
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Alt- / Neubau	Altbau
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt. Käuferprovision

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf kommt diese ruhig gelegene 2 Zi. Wohnung im UG mit einer kleinen schönen Terrasse und ca. 60 m² Wohnfläche in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, BJ 1980. Die Wohnanlage besticht durch ihre zentrumsnahe und doch sehr ruhig gelegene Lage in 82211 Herrsching. Die Wohnung überzeugt durch gut aufgeteilte Räume und einem strapazierfähigen Fliesenboden. In allen Räumen ist eine zentrale Fußbodenheizung vorhanden.

Ausstattung und Aufteilung:

- Entree mit genügend Platz für eine Garderobe
- Wohnzimmer ca. 30 m² 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 inkl. 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 und 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:

Terrassen-Ansicht

Blick Terrasse

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3272

Treppenhaus

8 Stellplatz

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3272

Ansprechpartner:

Herr Tony Lehnet

Telefon: +49 8151 78340
Mobil: +49 171 6834280
E-Mail: info@starnbergersee-immobilien.de

Firmendaten:

Claudia BADER Immobilien
Inh. Frau Claudia Bader
Hauptstraße 21
82319 Starnberg

Tel: +49 8151 666 555
Mobil: +49 171 64 555 67
Fax: +49 8151 79 196
E-Mail: info@starnbergersee-immobilien.de
Webseite: www.starnberg-immobilien.de

Vertretungsberechtigter: Claudia Bader
Berufsaufsichtsbehörde: Gewerbeerlaubnis gem. § 34 c GewO erteilt durch das Landratsamt Starnberg
Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE 131290734
Berufskammer: IHK München

Aufsichtsbehörde laut § 34c GeWo:
Landratsamt Starnberg , Strandbadstraße 2, 82319 Starnberg

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026