Claudia BADER Immobilien
www.Starnbergersee-Immobilien.de

EXPOSÉ

Wohlfühl-WOHNEN mit großem Garten! Großzügig aufgeteilte DHH - 82407 Wielenbach



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 82407 Wielenbach
Baujahr: 1971
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 159 m²
Grundstücksfläche (ca.): 683 m²
Garage: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Öl

Kaufpreis € 749.000,-

© 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

> Doppelhaushälfte
> Wielenbach
> 6 Zimmer
> 159 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3274



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	82407 Wielenbach - 10809190159502
Baujahr	1971
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	159 m²
Grundstücksfläche (ca.)	683 m²
Kaufpreis	749.000,- €
Garage	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	286 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	11.03.2036
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	2006
Unterkellert	ja
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Erschließung	voll erschlossen
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt. Käuferprovision

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf kommt diese räumlich optimal aufgeteilte und geräumte Doppelhaushälfte auf 680 m² Grund mit schöner Terrasse und sehr gepflegtem Garten in 82407 Wielenbach in der Nähe von Weilheim in Oberbayern.

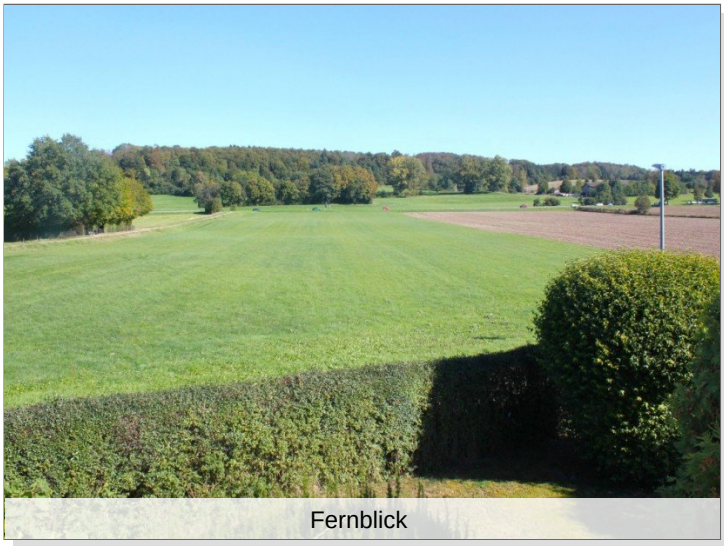
Daten und Fakten:

-gepflegte Doppelhaushälfte - Baujahr: 1971
- 6 Zimmer, große Terrasse, sehr gepflegter eingewachsener Garten
- 2 Bäder - WC jeweils separat
- 2 Küchen
- auf allen Etagen doppelt verglaste Holzfenster
- Kellerraum mit Fenster
- gepflegte Marmortreppen im gesamten Haus
- Waschraum mit Oberlichte
- Haus wird mit Öl zentral befeuert
- Baujahr: Heizungsanlage - 2019
- 7000 l Öltank
- Doppelgarage mit neuem Dach

Lagebeschreibung:

82407 Wielenbach, oberbayerische Gemeinde im Landkreis Weilheim-Schongau mit rund 3500 Einwohnern, liegt verkehrsgünstig im Ammertal zwischen München und Garmisch-Partenkirchen und ist nur rund 4 km von Weilheim in Obb. entfernt. Die Gemeinde, auf ca. 550 Höhenmetern gelegen, umfasst die Ortsteile Wielenbach, Am Hardt, Haunshofen sowie Wilzhofen. Die nahe gelegene Kreisstadt Weilheim bietet umfassende Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen sowie Arztpraxen. Die Nähe zum Starnberger- sowie Ammersee lädt ein zum Wandern, Radfahren sowie einfach zum Erholen. Die A95 erreichen Sie über Weilheim, um in ca. 30 Minuten direkt nach München zu fahren. Im nahegelegenen Weilheim steigen Sie bequem in die Regionalzüge, die Sie nach Garmisch-Partenkirchen bzw. nach München bringen.

Objektbilder:



Fernblick

© 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

> Doppelhaushälfte
> Wielenbach
> 6 Zimmer
> 159 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3274





Wohnzimmer



Schlafzimmer



Garten

© 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

> Doppelhaushälfte
> Wielenbach
> 6 Zimmer
> 159 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3274



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