

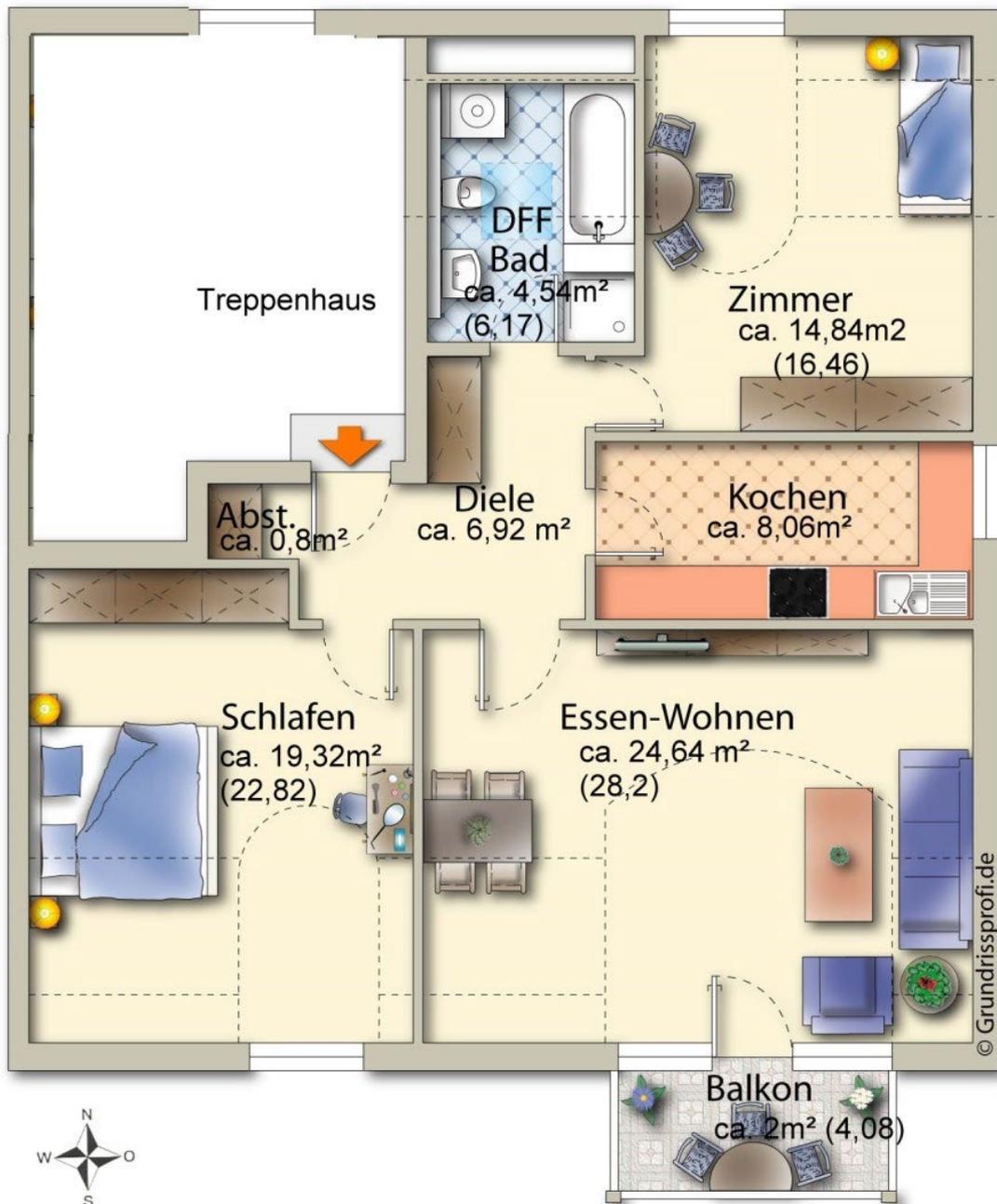
## CHARMANTE 3-ZI.-DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT BLICK KAPITALANLAGE



### Riederau am Ammersee

- |                            |  |                              |                              |
|----------------------------|--|------------------------------|------------------------------|
| <b>Wohnfläche:</b>         | ca. 82m <sup>2</sup>   | <b>Geschosse:</b>            | EG + OG + DG +KG             |
| <b>Zimmer:</b>             | 3 + Bad + Küche  | <b>Geschoss:</b>             | Dachgeschoss                 |
| <b>Baujahr:</b>            | 1994   |                              |                              |
| <b>Stellplatz:</b>         | Oberirdischer Stellplatz   |                              |                              |
| <b>Das Haus:</b>           | <p>Hier erwartet Sie eine schöne helle Dachgeschosswohnung mit raumgewinnenden Runddachgauben in jedem Zimmer. Weitere Dachflächenfenster bringen ebenso Licht und Freundlichkeit in die Wohnung. Die Wohnung ist mit Laminatboden ausgestattet. Das Bad hat ein Dachflächenfenster zur natürlichen Belüftung und Belichtung. Es ist hell gefliest und mit Dusche, Wanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das helle Wohnzimmer bietet Austritt auf den Südbalkon, von welchem Sie einen wunderbaren Blick ins Grüne genießen.</p> <p>Zu der Wohnung gehören selbstverständlich ein Kellerabteil und ein von der Wohnung aus zugängiger Speicherraum, sowie ein Stellplatz.</p> <p>Die Wohnung ist an eine treue Mieterin vermietet.</p>   |                              |                              |
| <b>Lage:</b>               | <p>Diese Dachgeschosswohnung befindet sich in einer wunderbaren ruhigen Lage im westlichen Ortsbereich von Riederau in einem reinen Wohngebiet. Im Ort finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs (kl. Lebensmittel, Bank, ect.). Am Ort steht ein Kindergarten zur Verfügung. Riederau ist ein Ortsteil der Gmd. Dießen. In der Hauptgemeinde bekommen Sie die optimale Versorgung, egal ob der tägl. Bedarf, medizinische Versorgung oder kulturell wie auch Lokalitäten. Am Ammersee-Westufer sind sämtliche Schulen vorhanden, u.a. das Ammersee-Gymnasium in Riederau-St. Alban, Realschule, und Mittelschule.</p> <p>Zum Bahnhof und zum Ammersee gehen Sie nur wenige Minuten. Riederau bietet regionale Bahnanbindung nach München über Geltendorf oder nach Weilheim. Die A96 München-Lindau ist in ca. 10-12 Autominuten erreichbar.</p> |                              |                              |
| <b>Energetische Daten:</b> | <p>Es liegt ein bis zum 03.05.2028 gültiger Energieverbrauchsausweis vor. Der Energieverbrauchskennwert beträgt 122,3 kwh/(m<sup>2</sup>xa); Energieklasse D, mit einem Primärenergieverbrauch von 134,6 kwh/(m<sup>2</sup>xa)Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr der Anlagentechnik ist 1995.</p>   |                              |                              |
| <b>Wohngeld:</b>           | € 326,- monatlich  | <b>Mieteinnahme (netto):</b> | EUR 825,- zzgl. NK 230,- EUR |
| <b>Kaufpreis:</b>          | € 390.000,-- zzgl. 8.000,-. Stellplatz zuzüglich   |                              |                              |
| <b>Käuferprovision:</b>    | 2,38% Käuferprovision inkl. gesetzlicher MwSt. Verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Das Immobilienunternehmen hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.  |                              |                              |

## Grundriss



### Zur Beachtung:

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum sowie Zwischenvermittlung bleiben vorbehalten. Unsere Angebote sind nur für den Empfänger selbst bestimmt und dürfen, ohne unsere schriftliche Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. Die Angaben, Maßgenauigkeit und Aktualität der Grundrisse basieren auf Informationen des Eigentümers; eine Haftung für die Richtigkeit wird nicht übernommen.