

## „Lage, Lage, Lage – Sehr Seenah“

### 2 ZIMMER-WOHNUNG MIT SÜDBALKON IN TOP-LAGE



#### Herrsching – Ammersee

- Wohnfläche:** ca. 56 m<sup>2</sup>
- Geschoss:** 2. Obergeschoss mit Lift
- Zimmer:** 2 Zimmer – Küche - Bad
- Die Wohnung:** Die schnuckelige 2-Zimmer-Eckwohnung mit Südbalkon liegt im 2. OG eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohnungen aus dem Baujahr 1973 in absolut See naher Lage.  
 Vom Flur aus gelangen Sie in alle Räumlichkeiten der hellen sonnenfreundlichen Wohnung. Das Bad ist mit Dusche und Fenster ausgestattet. In der Küche, welche mit einer Einbauküche bestückt ist, ist die Waschmaschine untergebracht. Vom Wohnzimmer treten Sie auf den Eckbalkon, wo Sie im Sommer in das wunderbare Grün der Baumkrone eines Laubbaumes blicken.  
 Es steht im Keller ein Trockenraum sowie Platz für die Fahrräder zur Verfügung. Die Wohnung liegt in einer der gefragtesten Lagen fast unmittelbar an der Uferpromenade– und trotzdem zentral, auch die S-Bahn ist in fußläufiger Nähe.
- Lage:** Herrsching bietet eine ideale Infrastruktur für jede Generation mit allen Varianten an Versorgungsgeschäften, Ärzten, Krankenhaus, Banken, Optiker, Bioläden, etc. Für eine optimale Kinderversorgung ist auch gesorgt, von der Kinderkrippe bis über alle Schulen. Auch das Gymnasium am Ort ist bereits in Bau und wird 2025 eingeweiht. Mit der direkten S-Bahnanbindung über die S8 (Flughafenlinie) und auch über Seefeld-Wessling in ca. 15 Minuten erreichbare A96 München-Lindau ist die München City in ca. 50 Minuten erreichbar.
- Energetische Daten:** Es liegt ein EnergieBEDARFSausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.12.2027. Der Energieverbrauchswert beträgt 123 kwh/(m<sup>2</sup>x-a) der Primärenergieverbrauchswert liegt bei 135 kwh/(m<sup>2</sup>x-a) in der „Klasse D“. Energieträger ist Heizöl für einer Zentralheizung Das Baujahr der des Gebäudes ist 1999.
- Bezug:** Ende 2024 / Anfang 2025 (nach Vereinbarung)
- Wohngeld:** EUR 324,-
- Kaufpreis:** € 430.000,--VB zuzüglich
- Käuferprovision:** 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.