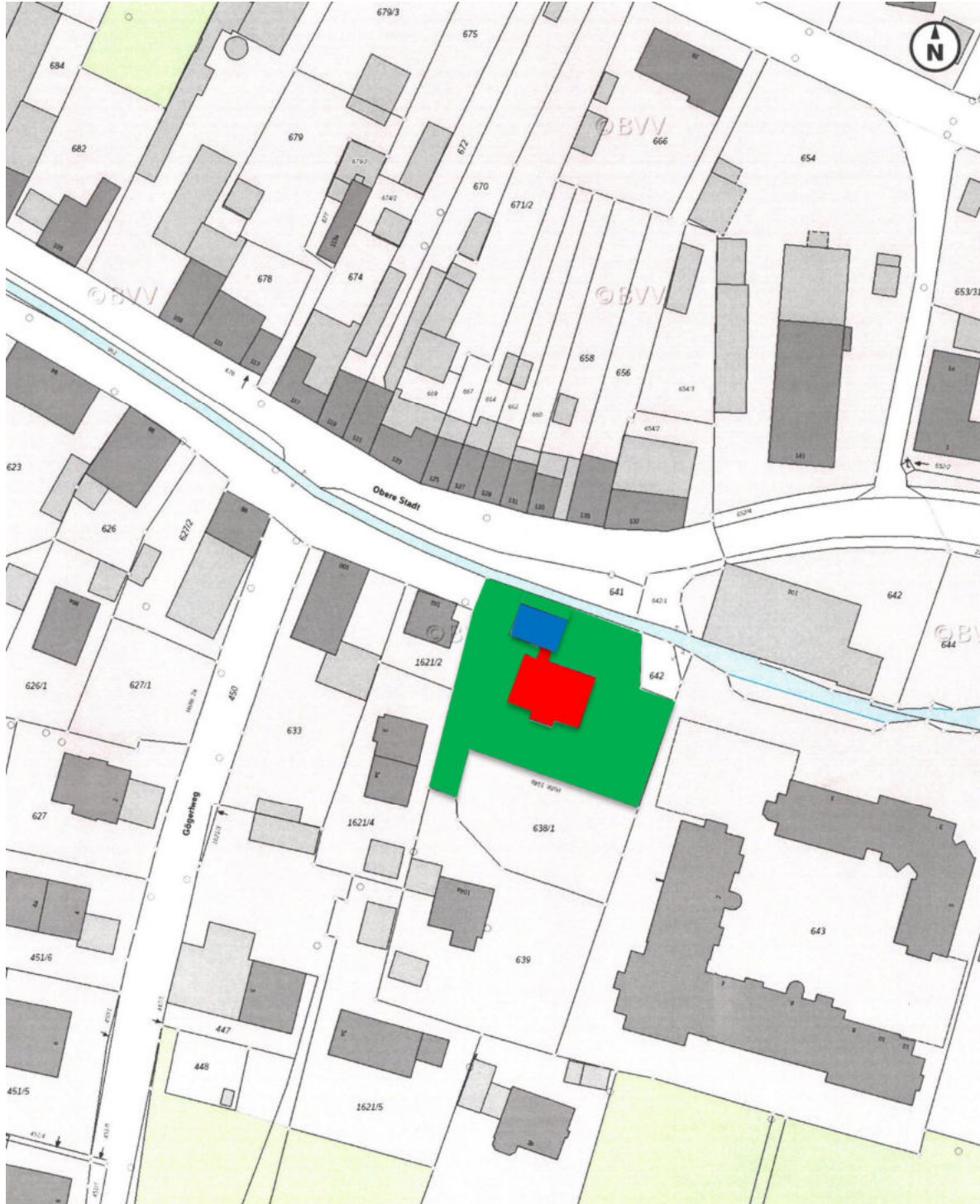


**Außergewöhnliche  
3-Zimmer-Erdgeschoss-Gartenwohnung,  
in ruhiger bevorzugter Wohnlage,  
Obere Stadt 104 in 82362 Weilheim**



## Lageplan



Münch

immo.de

**Legende:**

Rot	=	Wohnhaus
Blau	=	Garagen
Grün	=	Grundstück





## Eckdaten

<b>Objektart</b>	Erdgeschoss-Gartenwohnung
<b>Baujahr/Fertigstellung</b>	1985; energetische Sanierung/Modernisierung erfolgt 2023/2024
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 480 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	ca. 123 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 48 m <sup>2</sup>
<b>Balkon/Terrasse</b>	Terrasse, ca. 45 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	1 Kellerraum, ca. 24 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis EG-Wohnung</b>	EUR 945.000,00
<b>Kaufpreis Garage/Stellplatz</b>	EUR 35.000,00 (1 Garagenstellplatz und 1 Außenstellplatz)
<b>Maklerprovision</b>	3,57% Käuferprovision inkl. 19% Mehrwertsteuer

## Ortsbeschreibung

Die reizvolle alte Künstlerstadt Weilheim mit ihren ca. 23.000 Einwohnern liegt im Mittelzentrum des Oberlandes, geprägt durch die Kulturlandschaft des Pfaffenwinkels. Weilheim wurde durch eine Aufstufung zum Oberzentrum (2018) als eigenständiger Wirtschafts-, Arbeits- und Lebensraum südlich der Metropole München gestärkt.

Westlich von der Ammer umflossen, befindet sich Weilheim in einer fruchtbaren Ebene mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, Mooren, Seen und Weihern. Im Umkreis von 20 Kilometern liegen der Ammersee und der Starnberger See, die Osterseen und der Staffelsee. Nach Weilheim führen gut ausgebaute Straßen aus allen Richtungen. In Weilheim treffen sich die Bahnlinien von München und von Augsburg nach Garmisch-Partenkirchen und Innsbruck. Das Zentrum der Altstadt ist eine Fußgängerzone - der Marienplatz, das Herz der Stadt, umgeben von kleinen, einladenden Geschäften, Boutiquen und Cafés. Viele Gebäude aus dem späten Mittelalter und der Barockzeit geben dem Kern der Altstadt seinen einmaligen Charakter.

Weilheim ist die größte Kommune des Landkreises Weilheim-Schongau und Sitz des Landratsamtes und weiterer Behörden. Mit ihren leistungsstarken Handels- und Gewerbebetrieben hat sie sich zu einer Einkaufsstadt von großer Beliebtheit entwickelt.

Weilheim ist eine zentrale Schulstadt. Hallenbad, Dreifachturnhalle, Stadion und Tennisplätze gehören zu den zahlreichen Turn- und Sportstätten in Weilheim. Das Grün in und um Weilheim steigert noch den hohen Freizeit- und Erholungswert. Schöne Spazierwege führen in die Au-Anlagen, zum Gögerl und entlang der Ammer.

## Lage

München, Exposé Nr. 32 · 82362 Weilheim · Tel. 0881/8371 · Fax 69611 · [www.oberland-immo.de](http://www.oberland-immo.de) · [info@oberland-immo.de](mailto:info@oberland-immo.de)

Das von Gärten umgebene Landhaus mit nur 3 Wohneinheiten, steht auf einem eingewachsenen (teilweise alter Baumbestand) **1.240 m<sup>2</sup>** großem, ruhigem Grundstück der Oberen Stadt. Zum Stadtzentrum mit allen Einkaufsmöglichkeiten gelangt man in 5 bis 8 Gehminuten.



## **Objektbeschreibung Haus**

Das 1985 in massiver Ziegelbauweise errichtete Landhaus, voll unterkellert, besitzt 3 abgeschlossene Wohnungen, welche nach WEG aufgeteilt einzeln zum Kauf stehen. Das Gebäude steht unter Ensembleschutz, ist voll unterkellert und befindet sich in sehr gutem baulichem Zustand.

Das Anwesen wird vom Eigentümer mittels ortsansässiger Handwerksfirmen bis spätestens 31. Oktober 2024 nach allen Regeln der Baukunst und energetischen Erfordernissen saniert bzw. modernisiert. Zum Beispiel erfolgt der Einbau einer Luft-Wärme-Pumpe, Photovoltaikanlage und Fußbodenheizungen sowie bodentiefe Fenster und Türen (3-fach Verglasung K-Wert 0,6) in allen Wohnungen. Die Wohnungen werden barrierefrei gestaltet.

Eine Sanierungs- und Modernisierungsbeschreibung ist im Exposé enthalten.

## **Objektbeschreibung Erdgeschoss-Wohnung**

Die zum Süden ausgerichtete helle, von Grünflächen umgebene 3-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung hat ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Kellerraumfläche beträgt ca. 24 m<sup>2</sup>. Die Räume teilen sich folgendermaßen auf:

1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer, Gang, 1 WC, 1 Bad mit Wanne, Dusche und WC, 1 Wohnküche.

Eine ca. 45 m<sup>2</sup> große Südterrasse mit Ausweichmöglichkeiten zur Ost- und Westseite lädt den Bewohner bei jeder Tageszeit zum Verweilen ein. Von der Terrasse aus ergibt sich von allen Seiten aus ein herrlicher Blick in den großen, zur Wohnung gehörenden Garten und die umliegenden, eingewachsenen Gärten mit teilweise altem Baumbestand.

Ein Garagenstellplatz mit elektrischer Ladestation, Vorraum mit ca. 11 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie der Anteil eines Gartenhauses, ca. 6 m<sup>2</sup> Nutzfläche, gewährleistet die Unterbringung für Kfz, Fahrräder, Gartengeräte, Autozubehör und sonstigen Gegenständen. 1 oberirdischer Kfz-Stellplatz ist der Wohnung ebenfalls zugehörig.

**Aufgrund der speziellen Gegebenheiten eignet sich diese Wohnung auch besonders für ältere oder körperlich eingeschränkte Personen.**

Ausstattungs-/Einrichtungswünsche können jetzt noch berücksichtigt werden.

## **Wohn- und Nutzflächen**

Wohnzimmer	ca. 28,41 m <sup>2</sup> Wfl.	Keller	ca. 24,00 m <sup>2</sup> Ntzfl.
Wohnküche	ca. 19,78 m <sup>2</sup> Wfl.	Anteil Gartenhaus	ca. 6,00 m <sup>2</sup> Ntzfl.
Schlafzimmer	ca. 23,61 m <sup>2</sup> Wfl.	Vorraum Garage*	ca. 11,57 m <sup>2</sup> Ntzfl.
Kinderzimmer	ca. 13,58 m <sup>2</sup> Wfl.	(*gemeinsame Nutzung mit	
Flur	ca. 11,72 m <sup>2</sup> Wfl.	Dachgeschoss-Wohnung)	
Bad/WC	ca. 8,97 m <sup>2</sup> Wfl.		
WC	ca. 2,58 m <sup>2</sup> Wfl.		
Terrasse 1/3	ca. 15,00 m <sup>2</sup> Wfl.		
<b>Summe</b>	<b>ca. 123,65 m<sup>2</sup> Wfl.</b>		



### **Sonstiges**

Ein Energieausweis ist bereits beantragt.

### **Provision / Hinweise**

Der Käufer zahlt bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrags eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % Mehrwertsteuer aus dem Kaufpreis.

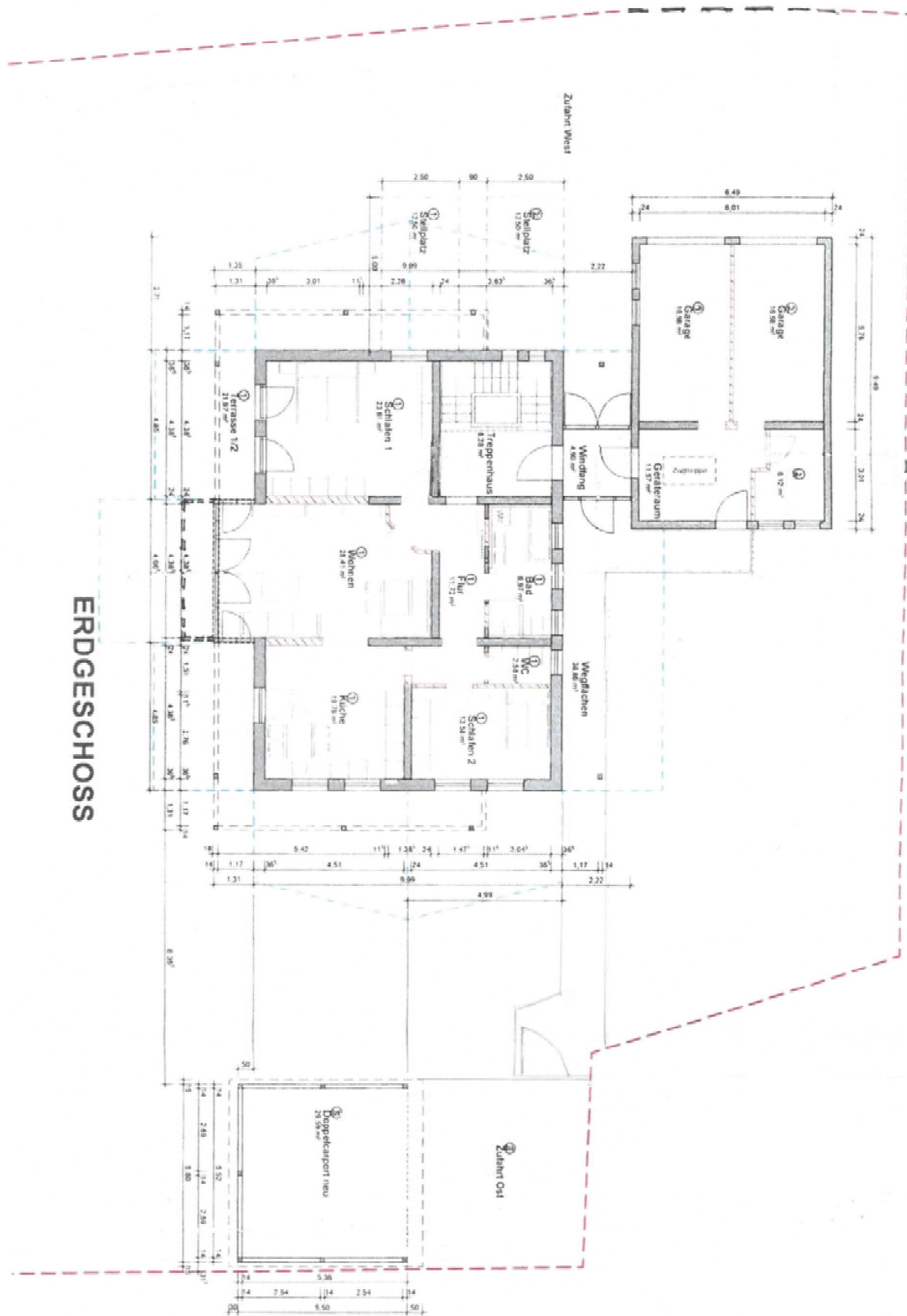
Immobilien Hausner e. K. tritt als Nachweis- und Vermittlungsmakler für beide Vertragsparteien auf.

Die Möblierungsausgestaltungen in den Grundrissdarstellungen dienen lediglich der Veranschaulichung und gehören nicht zum Kaufgegenstand. Die im Exposé verwendeten Pläne sind nicht maßstabsgetreu.

Für die Flächenangaben übernimmt Immobilien Hausner e. K. keine Gewähr.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Für die Richtigkeit der Angaben haftet der Verkäufer. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

## Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstabsgetreu)



## Ansichten Haus



**ANSICHT SÜD WOHNHAUS-GARAGE**

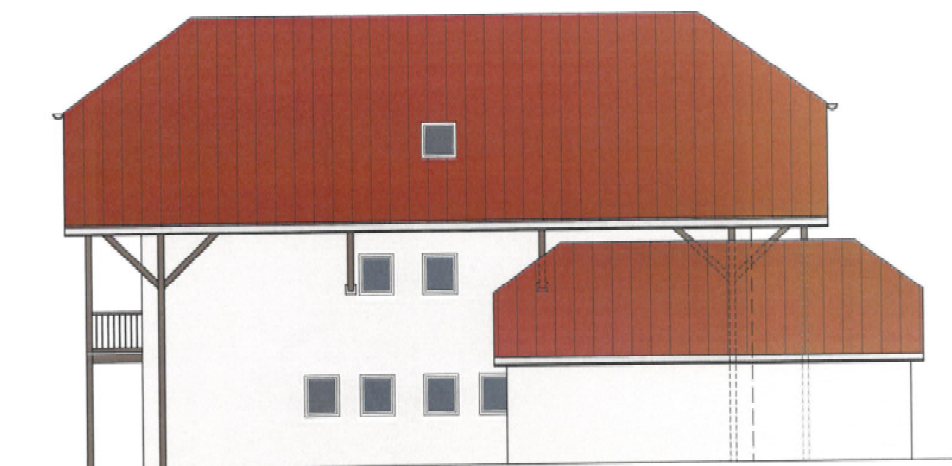


**ANSICHT OST WOHNHAUS-GARAGE**

## Ansichten Haus



**ANSICHT WEST WOHNHAUS-GARAGE**



**ANSICHT NORD WOHNHAUS-GARAGE**



**Erste Eindrücke ...**





## Erste Eindrücke ...

Teilansicht Garten

(rechts Ost-Ansicht)

