



**1,5-Zimmer-Obergeschoss-Wohnung,  
mit Balkon, hochwertig ausgestattet,  
82362 Weilheim, Pendelweg 1**







## Eckdaten

<b>Objektart</b>	Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss
<b>Baujahr</b>	1954
<b>Anzahl der Zimmer</b>	1,5 Zimmer: 1 Wohn-/Schlafzimmer, 1 Wohnküche, 1 Bad, 1 Balkon, 1 Kellerraum
<b>Größe</b>	ca. 38 m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Etage</b>	1. Obergeschoss
<b>Balkon/Terrasse</b>	Süd-Balkon
<b>Aufzug</b>	nein
<b>Keller/Speicher</b>	1 Kellerraum
<b>Kfz-Abstellbereich</b>	1 oberirdischer Stellplatz (Gemeinschaftseigentum)
<b>Kaufpreis Wohnung</b>	<b>EUR 198.000,00</b>
<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.



## **Objektbeschreibung**

Die zum Verkauf stehende 1,5-Zimmer-Wohnung, befindet sich im 1. Obergeschoss eines in massiver Ziegelbauweise errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 5 Wohneinheiten, im nördlichen Stadtbereich von Weilheim. Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Rewe, Lidl), befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung besteht aus einer kleinen Diele, Badezimmer mit Fenster, Wohnküche mit Fenster und gemütlichen Wohn-/Schlafzimmer mit Zugang zum Süd-Balkon.

Das Bad ist gefliest (Villeroy & Boch) und besitzt elektrische Fußbodenheizung. Im Wohnzimmer und Diele sind Echtholzböden, Esche verlegt. Die Fenster sind mit Fensterläden ausgestattet.

Der Wohnung zugehörig ist ein ca. 6,27 m<sup>2</sup> großer Kellerraum mit Fenster.

Für die Wohngemeinschaft gibt es einen Wasch- und Trockenraum mit Waschmaschinenanschlüssen.

Des Weiteren steht der Wohnung ein oberirdischer Stellplatz auf dem Gemeinschaftseigentum zur Verfügung. Ein großer Garten wird von den Eigentümern gemeinschaftlich genutzt.

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich ebenfalls, wie die Wohnung selbst, technisch wie optisch in einem sehr gepflegten Zustand.

### **Räume/Wohnflächen:**

Die Raumaufteilungen/Wohnflächen gestalten sich wie folgt:

Wohnzimmer (mit Schlafbereich)	= ca. 18,90 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Diele	= ca. 3,57 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Badezimmer	= ca. 3,10 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Wohnküche	= ca. 11,20 m <sup>2</sup> Wohnfläche
<u>Balkon ½</u>	<u>= ca. 1,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche</u>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>= ca. 38,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>

2010 wurde das Haus kernsaniert. In dem Zeitraum zwischen 2010 und 2020 erfolgte in der Wohnung eine umfangreiche Modernisierung bei der folgende Einrichtungen erneuert wurden:

- Kunststofffenster mit Läden
- 2019 Gas-Etagenheizung (Therme) mit Heizkörpern
- Fliesen/Sanitäreinrichtungen (Villeroy & Boch)
- Böden in Echtholz (Esche Natur geölt)
- Innentüren in Echtholz (Eiche massiv)
- 2019 Balkonrenovierung
- Komplette Dämmung der obersten Geschosdecke

Bei der Renovierung wurden ausnahmslos hochwertige Einrichtungen bzw. Materialien installiert und verwendet.



## **Sonstiges**

Die Wohnung ist ab 01.04.2024 frei und befindet sich in einem Top Zustand.

Die Einbauküche kann auf Wunsch günstig abgelöst werden.

Sollte die Wohnung als Kapitalanlage erworben werden, wird die Wohnung auf Wunsch von der Firma Immobilien Hausner e. K. kostenfrei vermietet. Es sind genügend Mietinteressenten vorhanden.

Das aktuelle Hausgeld beträgt 269,00 EUR monatlich.

Das gesamte Objekt (2 Häuser mit insgesamt 10 Wohnungen) wird von einer professionellen Hausverwaltung betreut.

Der Energiebedarfswert für dieses Objekt beträgt gemäß vorliegendem Energieausweis (ausgestellt am 31.01.2022) 190,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a), HZG Gas.

## **Hinweis zur Energieberatung**

Gemäß dem seit Mai 2021 geltenden Gebäudeenergiegesetz (GEG) müssen Käufer, nachdem Sie den Energieausweis erhalten haben, ein Beratungsgespräch hierüber mit einer Fachperson führen, sofern dieses Gespräch gratis angeboten wird. Dies ist beispielsweise bei den Verbraucherzentralen möglich.

Unter dem folgenden Link finden Sie hierzu weitere Hilfe:

[Energieberatung - Energie - VerbraucherService Bayern \(verbraucherservice-bayern.de\)](https://www.verbraucherservice-bayern.de)

## **Provision/Hinweise**

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

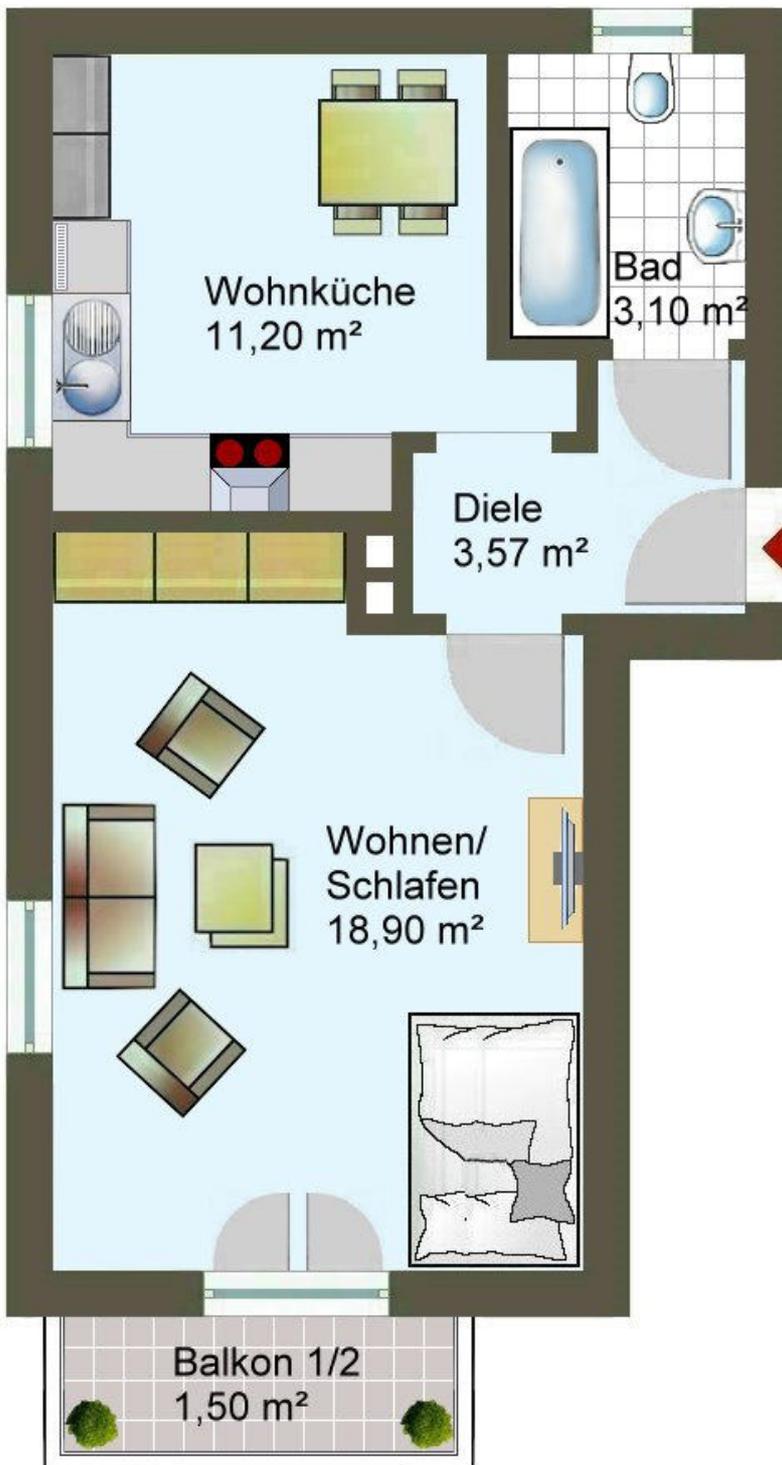
Immobilien Hausner e. K. tritt als Nachweis- und Vermittlungsmakler für beide Vertragsparteien auf.

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.

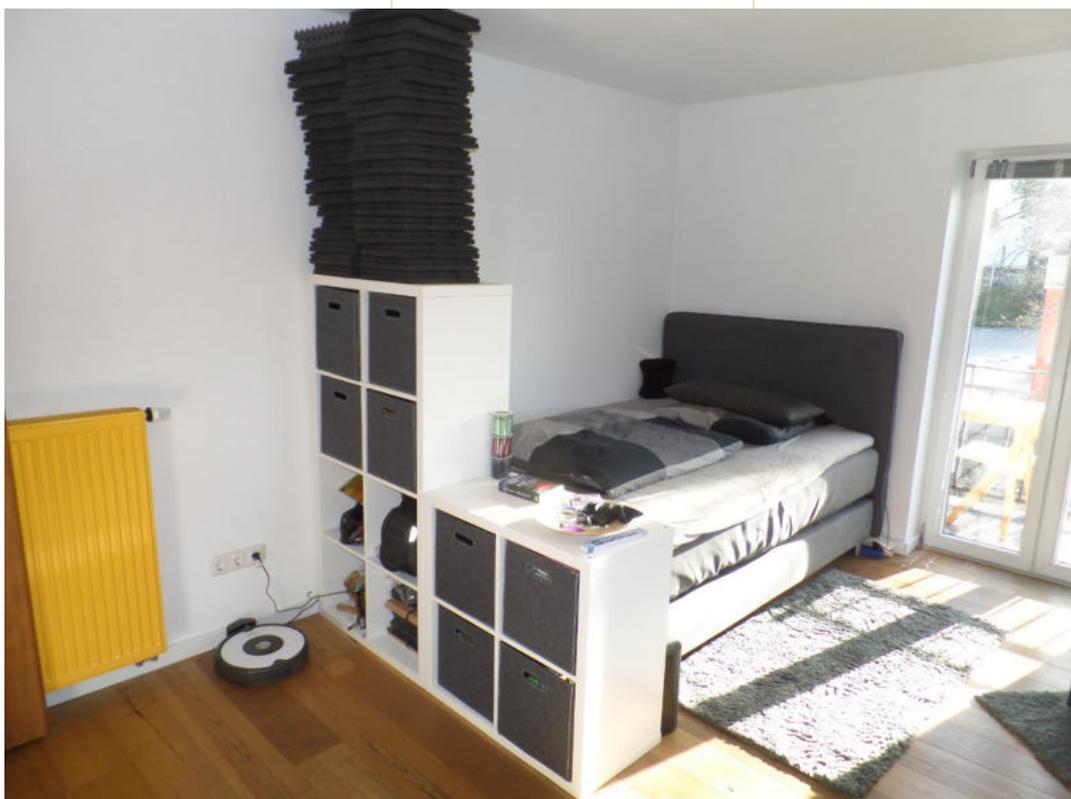
**Grundriss – 1. Obergeschoss (nicht maßstabsgetreu)**



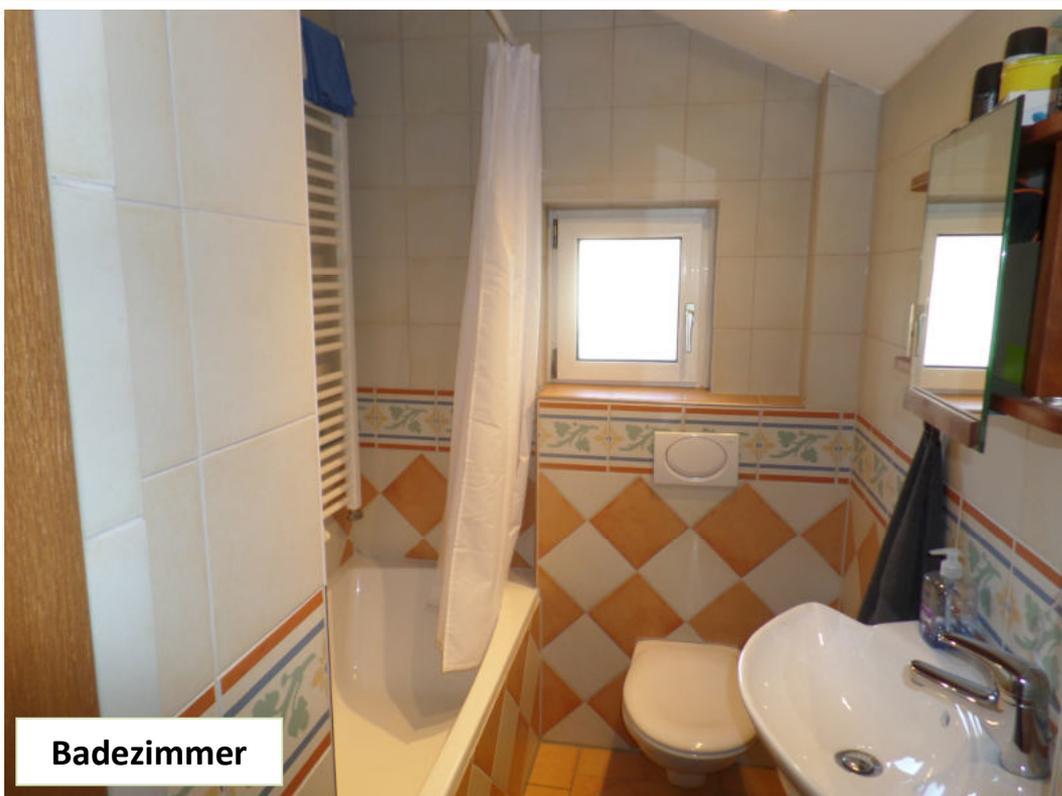
## Erste Eindrücke ...



**Wohn-Schlafzimmer**



## Erste Eindrücke ...



## Erste Eindrücke ...

