

**Großzügige und helle  
2-Zimmer-Obergeschoss-Wohnung,  
mit Balkon, in ruhiger Zentrums-  
lage,  
82362 Weilheim, Deglergasse 11**







## Eckdaten

<b>Objektart</b>	Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss
<b>Baujahr</b>	1999
<b>Anzahl der Zimmer</b>	2 Zimmer: 1 Wohn-, 1 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Balkon
<b>Größe</b>	ca. 56 m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Etage</b>	1. Obergeschoss
<b>Balkon/Terrasse</b>	Ost-Balkon
<b>Aufzug</b>	nein
<b>Keller/Speicher</b>	1 Kellerraum
<b>Kfz-Abstellbereich</b>	1 Tiefgaragen-Stellplatz
<b>Kaufpreis Wohnung</b>	EUR 270.000,00
<b>Kaufpreis TG-Stellplatz</b>	EUR 19.000,00
<b>Kaufpreis gesamt</b>	<b>EUR 289.000,00</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 2-Zimmer-Wohnung, befindet sich im 1. Obergeschoss eines in massiver Ziegelbauweise errichteten Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten, in ruhiger Zentrumslage von Weilheim. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Sport- und Freizeitstätten sind gut zu Fuß erreichbar. In die beliebte Weilheimer Fußgängerzone gelangt man in nur ca. 5 Gehminuten.

Die geräumige Wohnung besteht aus einer Diele, einem Badezimmer mit Fenster, einer Küche mit Fenster, einem Schlafzimmer und einem gemütlichen Wohnzimmer mit Zugang zum Ost-Balkon.

Das Bad ist hell gefliest. Im Wohnzimmer ist Parkett, im Schlafzimmer Teppichboden verlegt. Der Flur ist gefliest.

Der Wohnung ist ein separater Kellerraum mit ca. 4 m<sup>2</sup> Nutzfläche zugehörig.

Für die Wohngemeinschaft mit insgesamt 14 Eigentümern gibt es einen Wasch- und Trockenraum mit Waschmaschinenanschlüssen und einen Fahrradraum.

Des Weiteren gehört zur Wohnung ein Tiefgaragenstellplatz.

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	= ca. 20,13 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Schlafzimmer	= ca. 14,04 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Flur	= ca. 5,35 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Badezimmer	= ca. 5,92 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Küche	= ca. 6,23 m <sup>2</sup> Wohnfläche
<u>Balkon ½</u>	<u>= ca. 4,61 m<sup>2</sup> Wohnfläche</u>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>= ca. 56,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>

## **Sonstiges**

Die Wohnung ist frei und befindet sich in sehr gutem Zustand. Eine komplette Einbauküche ist vorhanden.

Im Falle eines Kaufs als Kapitalanlage, wird die Wohnung auf Wunsch des Käufers von der Firma Immobilien Hausner e. K. kostenfrei vermietet. Es sind genügend Mietinteressenten vorhanden.

Das aktuelle Hausgeld beträgt 287,00 EUR monatlich.



Das gesamte Objekt wird von einer professionellen Hausverwaltung betreut.

Der Energieverbrauchswert für dieses Objekt beträgt gemäß vorliegendem Energieausweis (ausgestellt am 01.03.2019) 106,0 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 ...



**Erste Eindrücke ...**



**Rechte Seite**

**Oben: Küche**

**Unten: Schlafzimmer**

**Linke Seite**

**Oben: Badezimmer**

**Unten: Flur**

