

#### Weilheim in Oberbayern

# 2-Zimmer Wohnung mit Balkon & Loggia

Objektnummer: 25142041



KAUFPREIS: 255.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2



- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner



### Auf einen Blick

Objektnummer	25142041
Wohnfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1996

Kaufpreis	255.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon



# Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	16.04.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie- verbrauch	107.50 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1996























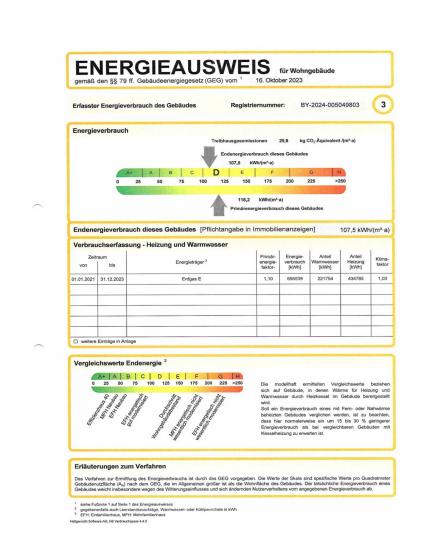


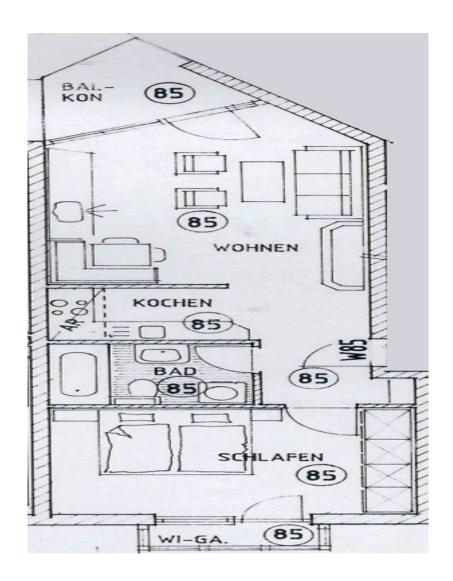






### Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



#### Ein erster Eindruck

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1996 mit insgesamt 12 Wohneinheiten. Über das zentrale Treppenhaus gelangt man bequem in die Wohnung.

Der Eingangsbereich führt direkt in den Flur, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Auf der linken Seite befindet sich das Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss sowie einer Lüftungsanlage. Das Bad bietet ausreichend Platz und eine funktionale Ausstattung. Weiter den Flur entlang erreicht man das nach Osten ausgerichtete Schlafzimmer mit Zugang zum gemütlichen Wintergarten/Loggia – perfekt, um die Morgensonne zu genießen.

Rechts vom Eingangsbereich liegt die separate Küche mit Einbauküche. Eine praktische Durchreiche verbindet diesen Bereich mit dem angrenzenden Wohnzimmer. Das Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung: Der großzügige Raum bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ist dank großer Fensterflächen sowie Zugang zum Balkon besonders hell und freundlich. Parkettboden im Wohn- und Schlafzimmer unterstreicht den einladenden Charakter, dieser müsste jedoch abgeschliffen werden.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 6 m² Nutzfläche. Ein zugeordneten Stellplatz gibt es nicht, kann jedoch bei einem anderen Eigentümer im Haus zusätzlich angemietet werden.

Hinweis: Einige der Bilder wurden mittels KI leergeräumt (Schränke, Jacken, Kleinzeug). Keine Änderungen welche die Beschaffenheit o. Mängel betrifft wurden entfernt.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und stellt damit eine attraktive Kapitalanlage dar.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.



## Ausstattung und Details

- Parkettboden
- Laminatboden
- Fliesen
- Loggia
- Balkon
- Einbauküche
- Fahrradabstellraum
- Kellerabteil
- Bad mit Badewanne & Waschmaschinenanschluss
- Kunsstofffenster Doppelverglasung



### Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Weilheim in Oberbayern, einer Stadt, die durch ihre Lage im reizvollen Voralpenland besticht und zugleich eine hervorragende Anbindung bietet. Über die Bundesstraße B2 sowie die Autobahnen A95 und A96 ist München in weniger als einer Stunde erreichbar. Den Bahnhof Weilheim erreicht man in wenigen Minuten und ist ein wichtiger Knotenpunkt im Regionalverkehr und bietet direkte Verbindungen nach München, Garmisch-Partenkirchen, Augsburg und Schongau. Ergänzt wird dies durch ein gut ausgebautes Stadt- und Regionalbusnetz, das seit 2025 in den Münchner Verkehrsund Tarifverbund (MVV) integriert ist und so noch attraktivere Möglichkeiten für Pendler eröffnet.

Die Infrastruktur der Stadt ist vielfältig und komplett auf die Bedürfnisse des täglichen Lebens abgestimmt. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und Apotheken sind in ausreichender Zahl vorhanden. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot: Neben Kindergärten und Grundschulen stehen auch weiterführende Schulen wie Realschule und Gymnasium zur Verfügung. Ein dichtes Radwegenetz sowie zahlreiche städtische Einrichtungen runden die Versorgung ab und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Für Freizeit und Erholung bietet Weilheim eine Fülle an Möglichkeiten. Die historische Altstadt mit ihren Plätzen, Geschäften und Cafés lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Sport- und Kultureinrichtungen sowie ein abwechslungsreiches Vereinsleben sorgen für ein aktives Umfeld. Zudem eröffnet die Nähe zu Seen, Wäldern und Bergen vielfältige Freizeitangebote: Ob Wandern, Radfahren oder Wintersport – die umliegende Natur garantiert Erholung und Abwechslung zu jeder Jahreszeit.

Insgesamt vereint Weilheim naturnahe Lebensqualität mit urbanem Komfort und optimaler Verkehrsanbindung – ideal für alle, die die Balance zwischen Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit suchen.



### Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 107.50 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



### Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0 E-Mail: landsberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com