

#### Weilheim in Oberbayern

## 2-Zimmer Wohnung mit Balkon & Loggia

**CODE DU BIEN: 25142041** 



PRIX D'ACHAT: 255.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 58 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2



- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact



# En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25142041
Surface habitable	ca. 58 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1996

Prix d'achat	255.000 EUR
Туре	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 6 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon



# Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	16.04.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	107.50 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1996























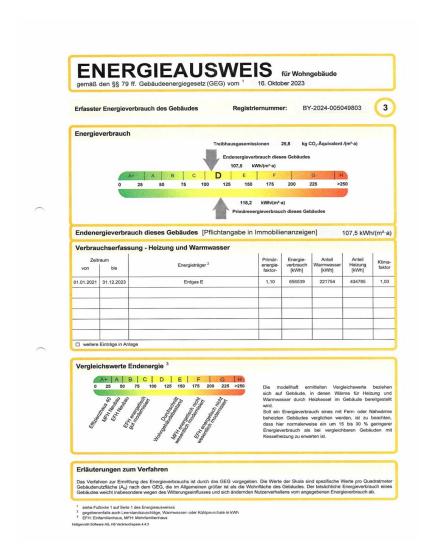


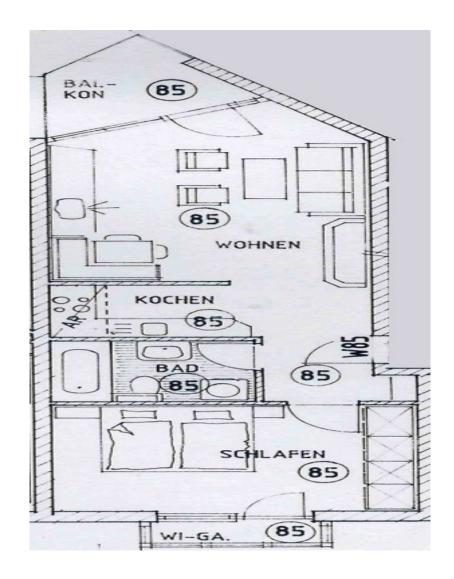






## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



## Une première impression

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.



### Détails des commodités

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



### Tout sur l'emplacement

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.



### Plus d'informations

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.



#### Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com