Design und Gemütlichkeit

Willkommen
in Ihrem
neuen Zuhause.

EXPOSÉ

3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung

Kaufpreis: 395.000 €

KONTAKT

Familie Bergmann

immobilie.eresing@gmail.com

Objektbeschreibung

Idealer Grundriss

Individuelles Design

Diese gepflegte 3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit ca. 81 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss einer 6-Parteien-Wohnanlage in 86922 Eresing.

Sie überzeugt durch einen lichtdurchfluteten Küchen- und Wohnbereich, eine praktische Raumaufteilung und einen zusätzlichen Dachbereich mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Zur Verbesserung der Energieeffizienz wurden im Oktober 2026 dreifach verglaste Dachfenster eingebaut.

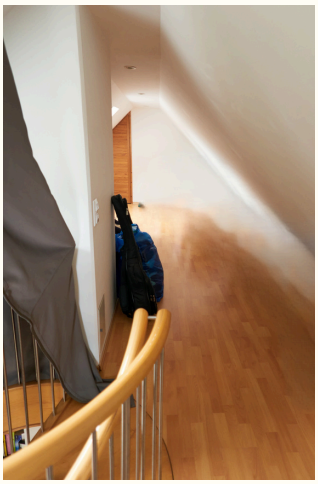
Wohn- und Essbereich

Der helle Küchen-, Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet einen angenehmen Ort zum Wohnen, Entspannen und Zusammensein. Die Einbauküche mit Elektrogeräten ist im Kaufpreis enthalten und praktisch in den Wohnbereich integriert.

Wohnen und Leben

Maisonette

Ein besonderes Highlight ist die perfekt integrierte Holzwendeltreppe. Sie führt in den Dachbereich. Dieser bietet zusätzlichen Stauraum und wurde von den Vorbesitzern auch als Arbeitsbereich genutzt. Die Wendeltreppe bringt die individuelle Note der Wohnung besonders zum Ausdruck.



Wohlfühlen

Balkon und Bad

Die Wohnung verfügt über einen Balkon mit Holzdielenboden, der als kleine Auszeitoase genutzt werden kann. Das Badezimmer mit Tageslicht hat eine Badewanne und eine Dusche. Der große Wandspiegel bringt das helle Ambiente des Raums zur Geltung.

Lichtdurchflutet

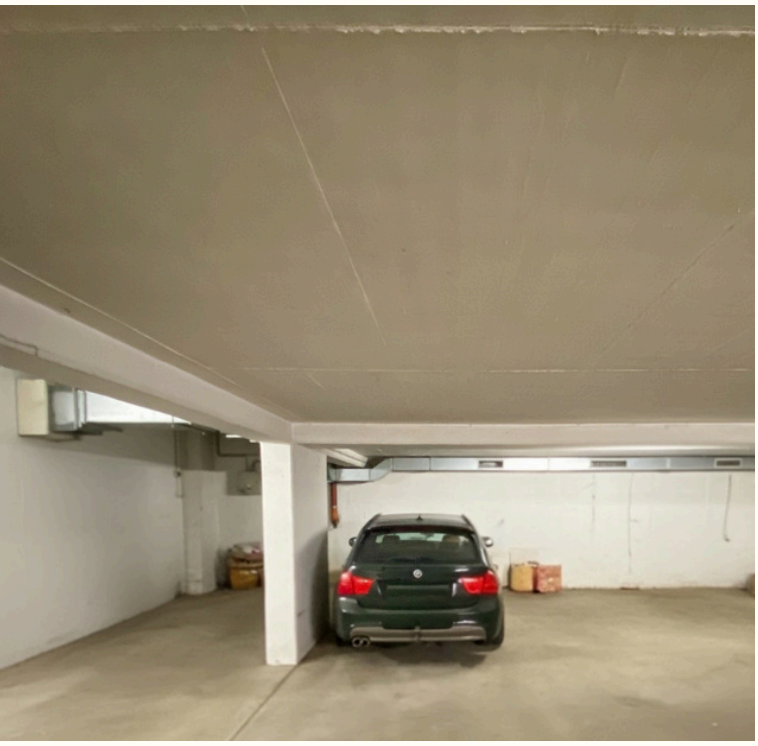
Zimmer 2 und 3

Die Wohnung verfügt zusätzlich über einen Balkon, ein Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche, einem Schlafzimmer, einem Gäste- bzw. Kinderzimmer sowie einen zusätzlichen Abstellraum und ein Kellerabteil. Zur Verbesserung der Energieeffizienz wurden im Oktober 2026 dreifach verglaste Dachfenster eingebaut.

Schlafen und Arbeiten

Zubehör- und Nebenräume

Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zum Haus – bequem und wettergeschützt. Zur Wohnung gehört außerdem ein abschließbarer Kellerraum, während Fahrrad- und Wäschekeller gemeinschaftlich genutzt werden. Den Bewohnern steht zudem ein gepflegter Gemeinschaftsgarten zur Verfügung. Vier weitere Parkplätze findet man direkt vor dem Haus.

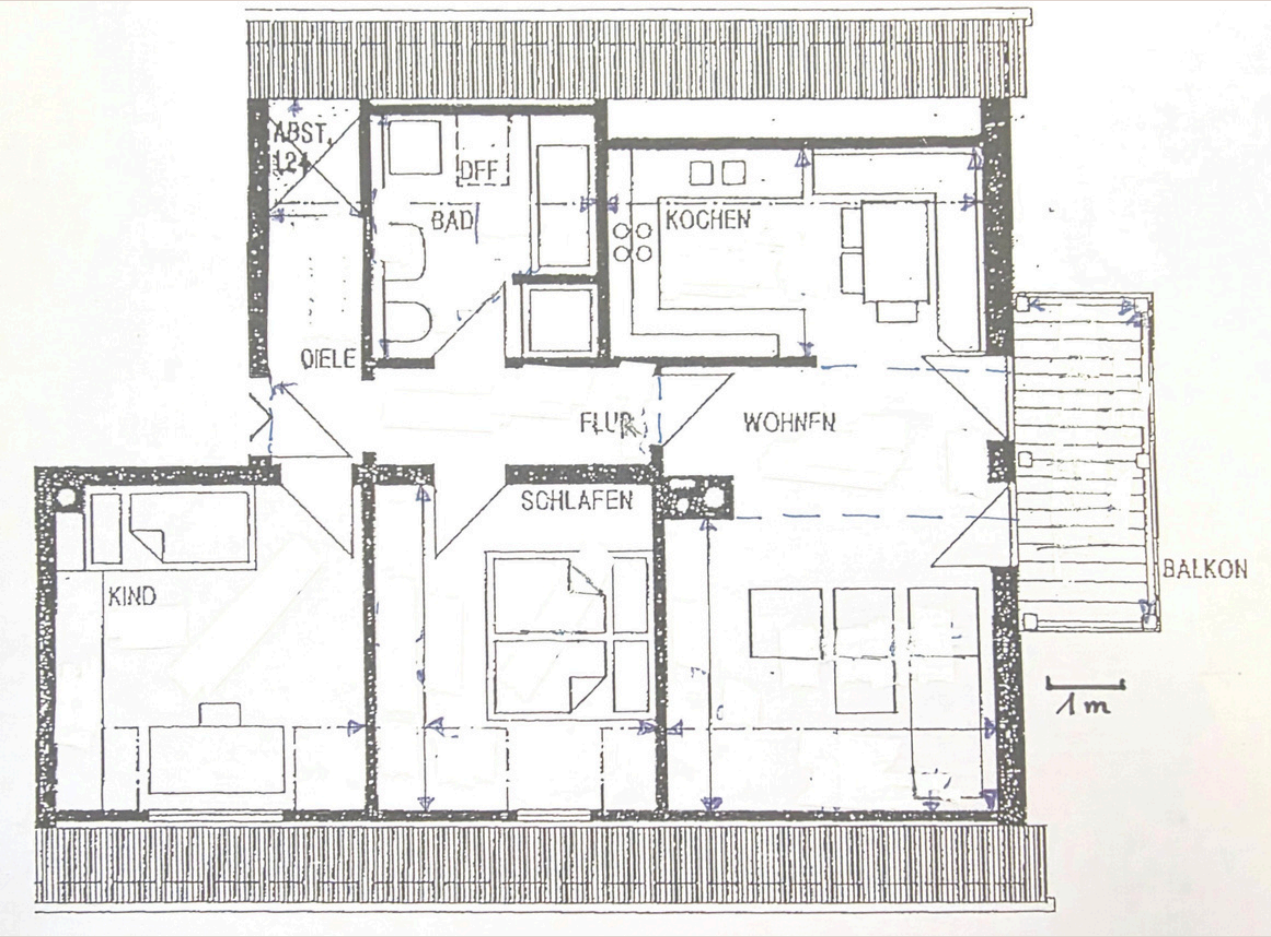


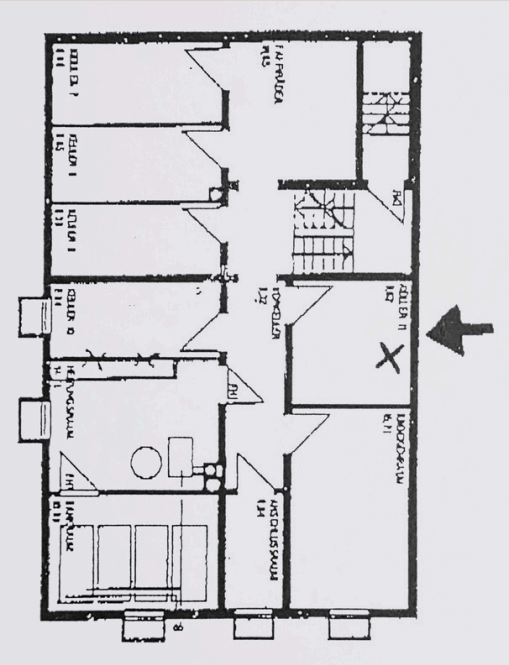
Alles da

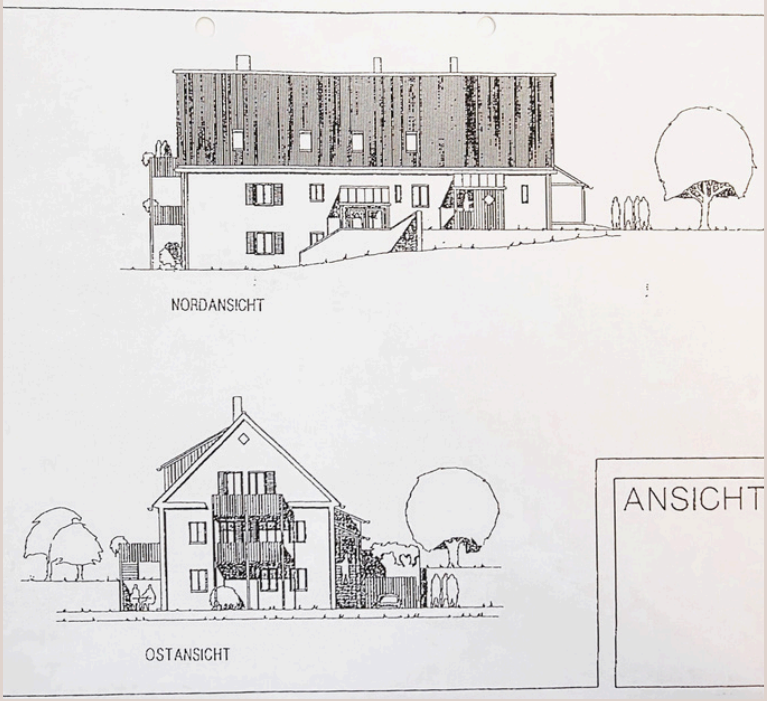
Eresing

Die Wohnung befindet sich in Eresing im Landkreis Landsberg am Lech. Die S-Bahn in Geltendorf erreichen Sie mit dem Auto in 5 Minuten, mit dem Fahrrad benötigen Sie 10 Minuten. Vom Bahnhof Geltendorf fährt die S-Bahn im 20 Minuten Takt nach München, die Regionalbahn fährt je nach Tageszeit mehrmals pro Stunde zur Landeshauptstadt. Zur Autobahnauffahrt A96 benötigen Sie ebenfalls nur wenige Minuten. Eresing ist ein wachsender Ort mit zurzeit 2.100 Einwohnern. Im Ort selbst befindet sich eine Bäckerei, die die wichtigsten Produkte des täglichen Lebens bereithält, sowie ein Bio-Markt. In der Umgebung bieten sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Der Ammersee liegt nur 10 Kilometer, das Kloster St. Ottilie nur 2 km entfernt. In der Umgebung finden sich zahlreiche Rad- und Wanderwege. Landsberg am Lech ist mit dem Auto in 15 Minuten erreichbar.

Grundrisse und Ansichten

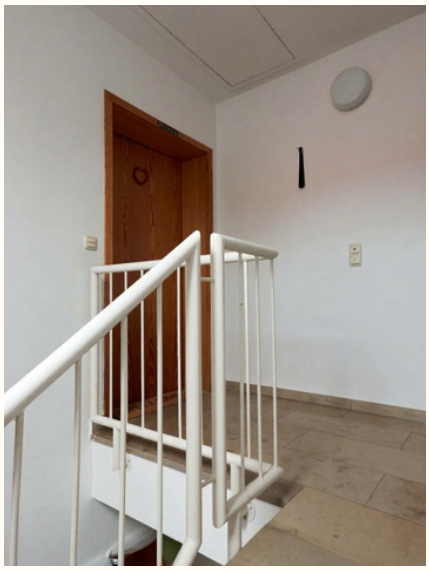






Auf einen Blick

- 3,5 Zimmer
- ca. 81 m² Wohnfläche
- gepflegter Zustand
- Lage im 2. Obergeschoss
- Lichtdurchfluteter Küchen- und Wohnbereich
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Balkon
- Gemeinschaftlich genutzter Garten
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche
- Holzwendeltreppe in den Dachbereich
- Schlafzimmer
- Gäste- bzw. Kinderzimmer mit maßangefertigtem Einbauschrank
- Neue Dachfenster, eingebaut im Oktober 2026
- Abstellraum
- Eigenes Kellerabteil, gemeinschaftlicher Fahrrad- und Wäschekeller
- Tiefgaragenstellplatz (optional)
- Gute Anbindung an die S-Bahn in Geltendorf Richtung München
- Gute Anbindung an die A96
- Vielfältiges Freizeitangebot



Weitere Informationen

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Investitionen in die Wohnanlage getätigt, sodass nach aktuellem Kenntnisstand kein Investitionsstau besteht.

Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage.
Bei einer Vermietung kann eine monatliche Kaltmiete von 1.000 - 1.100 € erzielt werden.

Kaufdetails

Eigentumswohnung: 395.000 €
Tiefgaragenstellplatz: 25.000 €
Die Wohnung ist ab dem 01.01.2027 verfügbar.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei, ohne Maklergebühr.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Familie Bergmann

immobilie.eresing@gmail.com