



**86922 Eresing**

moderne und familienfreundliche Doppelhaushälfte



**969.000 €**

Kaufpreis

**173,18 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**531 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



#### Ihr Ansprechpartner

**VR-Bank Landsberg-Ammersee eG**

Thomas Klotz

Tel.: 00498191291282

[thomas.klotz@vr-immozentrum.de](mailto:thomas.klotz@vr-immozentrum.de)

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	173,18 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	531 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	2

#### Preise & Kosten

Kaufpreis 969.000 €

Aussen-Courtage 2,975 % (inkl. 19

#### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	23.06.2035
Baujahr (Haus)	2014
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	31.10

#### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

#### Zustand

Baujahr	2014
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Fahrradraum ✓

### Heizungsart

Ofen ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bodenbelag

Fliesen ✓  
Parkett ✓

### Befeuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓



## Beschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte besticht durch offene Grundrisse und eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Der Hauseingang befindet sich im Kellergeschoss, das neben einem Arbeitszimmer ebenfalls einen Waschraum, einen Keller- und Technikraum sowie ein Duschbad umfasst.

Im Erdgeschoss öffnet sich der großzügig gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit großen Fensterflächen. Die Küche ist mit einer neuwertigen Einbauküche von 2023 ausgestattet. Vom Wohn- und Essbereich erreichen Sie direkt die sonnige Südwest-Terrasse. Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss eignet sich ideal als Kinderzimmer. Das Obergeschoss bietet drei weitere Schlafzimmer sowie ein Badezimmer.

Zwei Carport-Stellplätze schützen die Fahrzeuge vor Witterungseinflüssen, ein Anbau schafft Platz für Fahrräder und Mülltonnen.

## Lage

Eresing ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Landsberg am Lech und bildet zusammen mit den Gemeinden Windach und Finning die Verwaltungsgemeinschaft Windach. Circa sechs Kilometer nordwestlich des Ammersees gelegen, ist sie umgeben von voralpinem Hügelland. Durch die verkehrsgünstige Lage (A96 und Bahnhof Geltendorf) und umgeben vom Naherholungsgebiet des Ammersees wurde Eresing zu einem aufstrebenden Ort mit eigenem Gewerbegebiet. Vor allem für Pendler ist optimal, dass der Bahnhof in Geltendorf mit Zug- und S-Bahnanschluss nach München sogar mit dem Fahrrad erreicht werden kann. Die A96 bzw. das Fünf-Seen-Land sind ebenfalls in wenigen Autominuten zu erreichen und bieten vielfältige Ausflugs- und Freizeitmöglichkeiten.

Kindergarten, Grundschule, Bäcker, Metzger und die VR-Bank Landsberg-Ammersee eG sind am Ort vorhanden, weiterführende Schulen sowie viele Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung wie z.B. in Geltendorf, Landsberg am Lech, usw.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 31.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A.



**VR-ImmoZentrum**   
Das Immobilienzentrum der VR-Bank Landsberg-Ammersee eG















