



Objektnummer 1137#Is9Wih

Großzügige 4 Zimmer DG Wohnung in ökologischer Bauweise - sep. ELW möglich

Eckdaten

**Kaufpreis
Provision**

1.135.000,00 €

1,5 % + Mehrwertsteuer inkl. MwSt.

Peter Frei Immobilien

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

Telefon: 08024 6467234 | Mobil: 0172 8166147 | Fax: 08024 6467613

[Online ansehen](#)



Wohnfläche	151,2 m²
Nutzfläche	5,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	2022
Zustand	ERSTBEZUG
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Kunststoff
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Luftwp
Stellplatzart	Carport
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	29.05.2033
Energiebedarf	29.0 kWh/(m²*a)
Energieträger	Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A+
Baujahr	2022
Ausstellungsdatum	30.05.2023
Jahrgang des Energieausweises	2014
Gebäudeart	wohn

Objektbeschreibung



Lage

Der Ortsteil Hohendilching gehört zur Gemeinde Valley. Er liegt idyllisch am Hochufer der Mangfall. Direkt am Haus vorbei führt ein Wanderweg ins Mangfalltal.

Hohendilching ist geprägt von land- oder wohnwirtschaftlicher Bebauung. Einkaufsmöglichkeiten finden Sie im rund 5 Kilometer entfernten Holzkirchen.

Zum S-Bahnhof Kreuzstraße haben Sie eine Entfernung von rund 2 km. Für Schulkinder besteht eine Buslinie.



Objektbeschreibung

Falls Sie auf Ruhe und Naturnähe Wert legen dann sollten Sie sich dieses Angebot auf der Flur Nr. 1973 am Rand zum Naturschutzgebiet genauer ansehen.

Diese Wohnung entstand im DG eines ehemaligen Bauernhofs. Dabei wurde der Stall und die Tenne abgerissen. An deren Stelle wurde das Haus in energieeffizienter und ökologischer Holz/Ständerbauweise durch einen mittelständischen Zimmerer errichtet. Obwohl dieser Betrieb für seine Qualität bekannt ist wurde der Bau zusätzlich vom TÜV begleitet. Insofern erwerben Sie TÜV geprüfte Qualität.

Bei der ersten Besichtigung hat mich in dieser Wohnung die Großzügigkeit der Räume und die herrschende Helligkeit beeindruckt. Der in allen Räumen sichtbare Dachstuhl strahlt Gemütlichkeit aus. Selbst unter der Pfette liegt die Raumhöhe noch bei ca. 3,3 Meter. Der Kniestock reicht bis auf 1,20 Meter. Hier hat ein erfahrenes Architekturbüro tolle Arbeit geleistet.

Als besonderes Highlight kann in dieser Wohnung ohne großen Aufwand ein Teil als separate Einliegerwohnung (ca. 32 qm Wohnfläche) erstellt und genutzt werden. Dies wurde beispielsweise im 2. Grundriss gekennzeichnet.

Ein fast 50 qm Wohnfläche großes Wohn- und Esszimmer mit der Küche bietet Zugang zum Balkon. Ein beruhigender Blick ins Grüne garantiert Wohlbefinden. Ein rund 3 qm großer Vorratsraum ist direkt neben dem Platz für die Einbauküche zugänglich.

Das nebenan liegende Schlaf- und Ankleidezimmer weist ebenfalls einen Zugang zum Balkon auf. Ebenfalls sehr großzügig sind die jeweils gut 20 qm großen Kinderzimmer.

Die Bäder sind beide vom Flur aus zu betreten. Ein etwas größeres Badezimmer bietet eine Badewanne und eine Dusche. Das weitere Bad ist als Gäste WC mit Dusche gestaltet worden.

Ebenfalls vom Flur aus erreichen Sie einen rund 4 qm großen Abstellraum.

Zur Wohnung wird ein Carport sowie ein Außenstellplatz angeboten. Der Carport wird durch eine sogenannte Carportbox zum Verstauen von Fahrrädern und Sportgeräten ergänzt.

Das Haus wird mit einer umweltfreundlichen Wärmepumpe, gemäß Berechnungen zu 70 %, und einer Gasheizung beheizt.

Ausstattung

In dieser Wohnung werden Sie vorfinden:

- ***Tageslicht helles Bad mit Wanne und Dusche und Waschmaschinenanschluss, geschmackvoll gefliest*
- ***separates Gäste WC mit Dusche*
- ***alle Wohnräume haben einen pflegeleichten Vinyl Designboden mit Holzoptik*
- ***Fußbodenheizung in allen Räumen*
- ***großzügige Elektroverkabelung mit Telefon- und Internetanschluss in allen Räumen*
- ***dezentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung*
- ***Kaminanschluss möglich*

Sonstiges

Die Telekom weist über Magenta Zuhause eine Downloadgeschwindigkeit von 250 MBit/s auf. Im Upload sind 40 MBit/s angegeben.





Peter Frei Immobilien



Peter Frei Immobilien

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

Telefon: 08024 6467234 | Mobil: 0172 8166147 | Fax: 08024 6467613

[Online ansehen](#)



Peter Frei Immobilien



Peter Frei Immobilien

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

Telefon: 08024 6467234 | Mobil: 0172 8166147 | Fax: 08024 6467613

[Online ansehen](#)



Peter Frei Immobilien

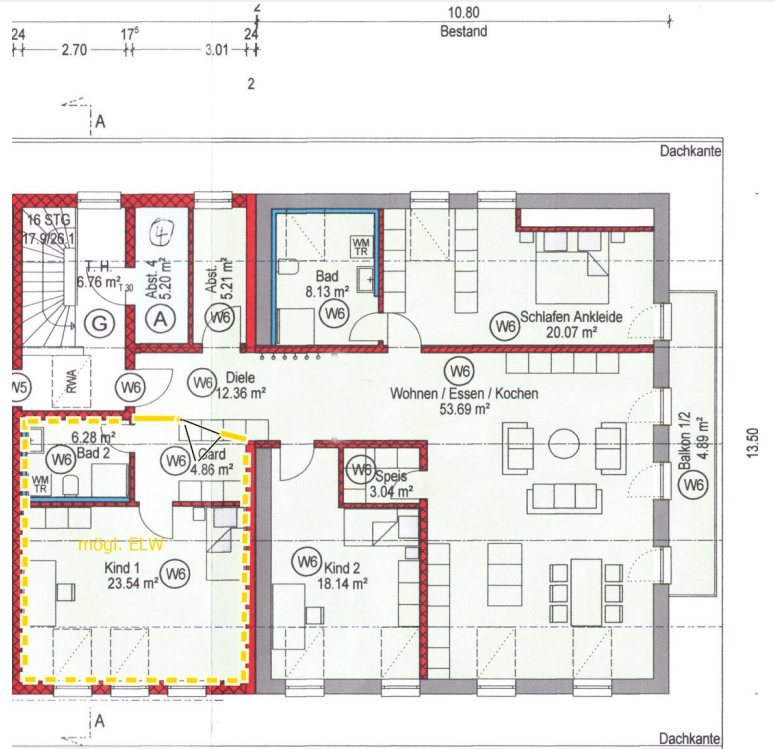
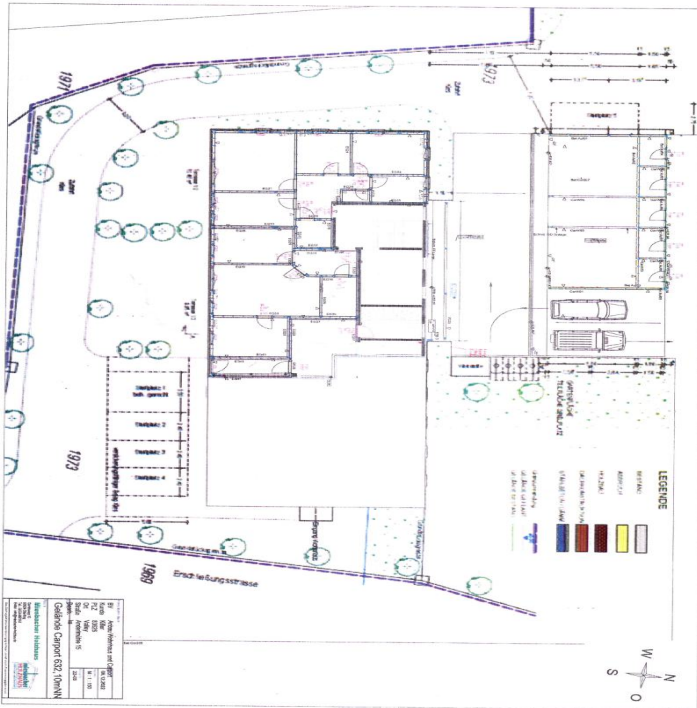


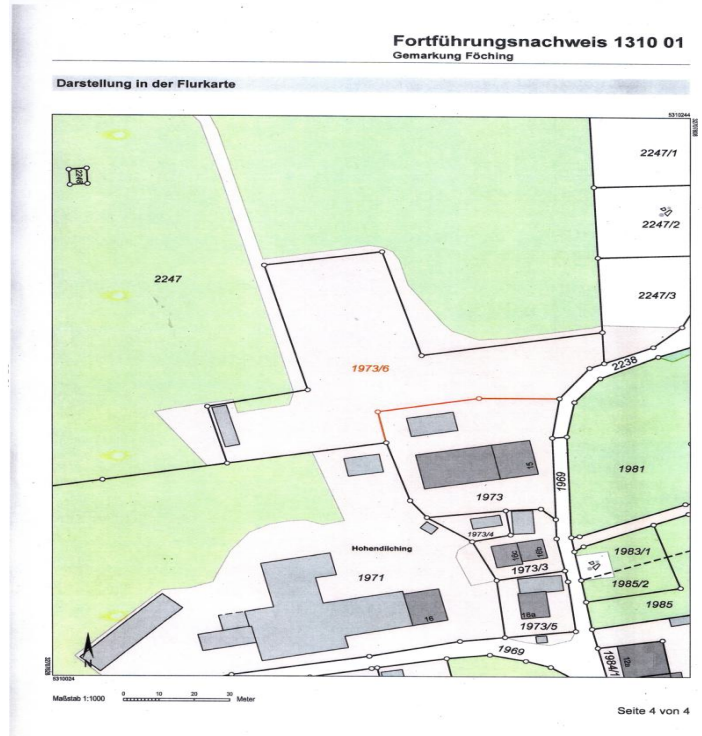
Peter Frei Immobilien

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

Telefon: 08024 6467234 | Mobil: 0172 8166147 | Fax: 08024 6467613

[Online ansehen](#)







Peter Frei Immobilien

Peter Frei Immobilien

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

Telefon: 08024 6467234 | Mobil: 0172 8166147 | Fax: 08024 6467613

[Online ansehen](#)