



*Objektnummer 1157#Is9Wih*

## ***Großzügiges Einfamilienhaus mit ELW in Toplage***

### ***Eckdaten***

***Kaufpreis  
Provision***

***1.850.000,00 €  
1,78 % inkl. MwSt.***

**Peter Frei Immobilien**

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

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

[Online ansehen](#)



<b>Wohnfläche</b>	<b>214,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>125,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.042,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>9,5</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>125,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1974</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2022</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**



<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>02.04.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>172.6 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1974</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>02.04.2024</b>
<b>Jahrgang des Energieausweises</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>wohn</b>

### Objektbeschreibung

#### Lage

*Otterfing ist ein begehrter Wohnort mit rund 5000 Einwohnern. Die zentrale Lage im Oberland und die Nähe zur Landeshauptstadt sind Garant für gefragten Wohnraum. Für den täglichen Bedarf stehen Bäcker und Metzger, ein Obst- und Gemüseladen sowie ein Supermarkt zur Verfügung. Frisches Gemüse nach Saison können Sie auch direkt beim Bio-Bauernhof erwerben. Für Ihren Nachwuchs finden Sie hier Gemeinde-, Pfarr- und Montessori Kindergärten, die Grundschule und Einrichtungen zur Schüler Mittagsbetreuung. Sämtliche weiterführende Schulen stehen im nahen Holzkirchen zur Verfügung. Allgemein- und Zahnärzte sowie eine Apotheke komplettieren die Grundversorgung.*

*Durch den S-Bahnhof ist Otterfing für Pendler nach München interessant. Freizeitorientierte werden das Voralpenland mit seinen Seen und Bergen schätzen. In rund 30 Minuten sind Sie mit dem Kfz oder der Bayerischen Oberlandbahn im Isarwinkel, am Tegernsee oder im Leitzachtal.*

*Dieses Haus finden Sie in absoluter Wohnlage in der Nähe des südlichen Ortsrandes. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie zu Fuß in gut 10 Minuten. Zum Bahnhof sind es rund 10 Minuten länger.*

#### Objektbeschreibung

*Bei diesem Haus merkt man sofort, dass sich die Eigentümer viele Gedanken über eine optimale Planung und Ausführung gemacht haben. Es wurde in Massivbauweise errichtet und steht auf einem großzügigen Grundstück in bester, ruhiger Wohnlage. Das Dach zielt eine Photovoltaikanlage, die noch rund 8 Jahre hohe Erträge abwirft.*

*Die Hauptwohnung im EG besticht durch ihr rund 39 qm großes Wohnzimmer. Durch die südseitige*



## Peter Frei Immobilien

*Fensterfront ist es angenehm hell. Der erst in den letzten Jahren aktualisierte Heizkamin garantiert stimmungsvolle Wärme.*

*Das nebenan liegende Esszimmer ist mittels eines Durchgangs zu erreichen. Es ist ebenfalls nach Süden ausgerichtet und bietet kurze Wege zur gegenüber liegenden Küche.*

*Diese bietet mit rund 10 qm genügend Platz zum Arbeiten, da in der nebenan befindlichen Speisekammer zusätzlicher Stauraum vorhanden ist.*

*Ein mit fast 19 qm großzügiges Schlafzimmer mit dem gegenüber liegenden Bad und einem Arbeits- oder Kinderzimmer runden diesen Bereich ab.*

*Repräsentativ ist auch der Eingangsbereich mit dem Treppenaufgang. Durch das bis zum Giebel offene Treppenhaus weist es ein großzügiges Raumgefühl auf. Die praktischen Garderobenschränke im Dielenbereich bieten viel Stauraum, in dem sich alles unterbringen lässt. Hier ist das Gäste WC und ein Haushaltsraum angegliedert.*

*Im OG sind von der Diele zwei Zimmer erreichbar. Beide sind nach Osten ausgerichtet und bieten, insbesondere bei rund 25 qm Wohnfläche des größeren Zimmers, viele Möglichkeiten. Von der Diele geht es auch in die abgeschlossene Einliegerwohnung. Hier steht Ihnen ein erst vor kurzem ausgebaut Bad, ein separates WC sowie der rund 25 qm große Wohn- und Essraum mit den Anschlüssen für eine Küchenzeile zur Verfügung. Grandios ist die davor liegende, rund 16 qm große Loggia. Sie ist nach Westen ausgerichtet.*

*Ein gut 10 qm großer Abstellraum ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.*

*Dieses voll unterkellerte Haus bietet im UG gegensätzliche Ausstattungs- und Fertigstellungszustände. Während die Räume "Waschen, Sauna und Garten" noch im Rohbauzustand verharren, wurde der mit rund 38 qm großzügige und helle Hobbyraum mit dem angegliederten Vorratsraum und die Werkstatt in den letzten Jahren vollständig "wohnraumähnlich" ausgebaut. Eine Außentreppe bietet direkten Zugang zum Garten.*

*Eine vor dem Esszimmer befindliche Terrasse ist durch das Vordach gut geschützt. Das Gartenhäuschen wurde erst in den letzten Jahren errichtet.*

*Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist die außergewöhnlich hohe Doppelgarage. Hier wurde früher auch der Wohnwagen neben dem KFZ untergestellt.*

**Peter Frei Immobilien**

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

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

[Online ansehen](#)

### **Ausstattung**

*In diesem Haus finden Sie je nach Raum unterschiedliche Ausstattungen vor. Während das seit dem Bezug bewohnte Erdgeschoss einer Renovierung bedarf, kann das Obergeschoss bis auf kleinere Fertigstellungsmaßnahmen bewohnt werden.*

*Überzeugen Sie sich am Besten bei einer Besichtigung von der hervorragenden Substanz des Hauses. Der den Ausweis erstellende Energieberater empfahl den Austausch der Fenster in den nächsten 3 - 5 Jahren sowie die Prüfung eines Heizungsaustauschs.*





**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](#)



**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**

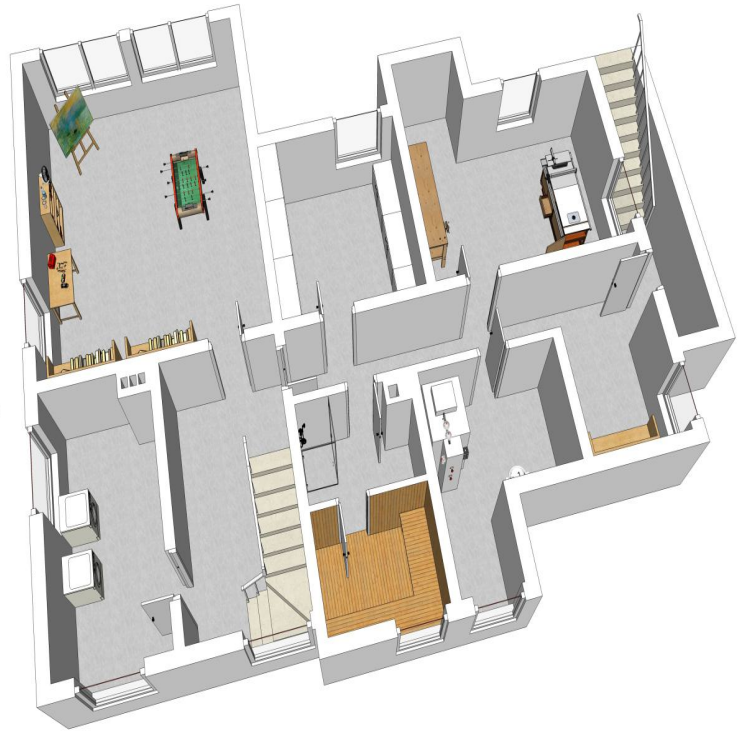


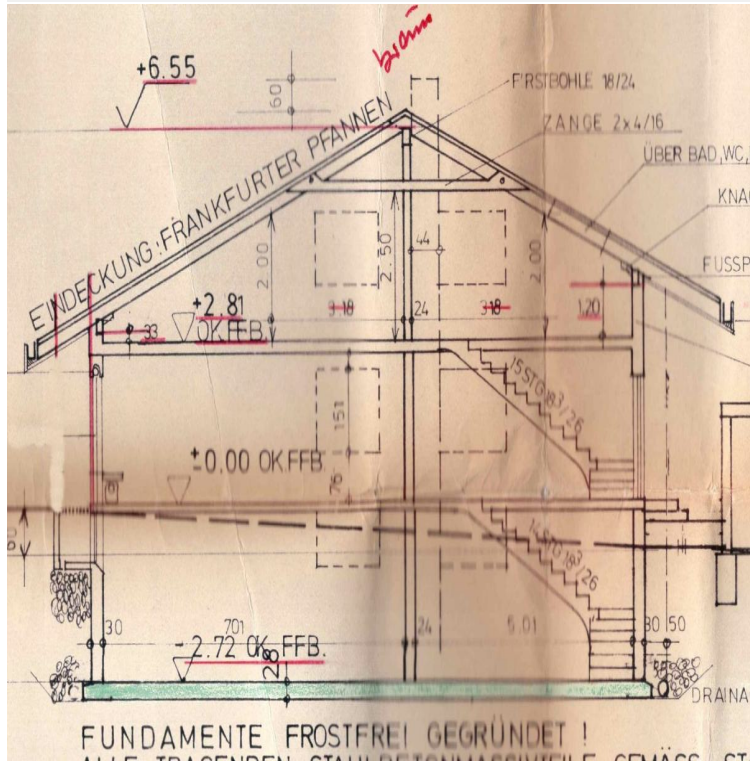
**Peter Frei Immobilien**

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](#)