



Peter Frei Immobilien



Objektnummer 1164#Is9Wih

2 DHH auf tollem Grundstück - vermietet

Eckdaten

Peter Frei Immobilien

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

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

[Online ansehen](#)



| | |
|------------------------------------|--------------------------------|
| Kaufpreis | Auf Anfrage |
| Kaltmiete | Auf Anfrage |
| Nettokaltmiete | Auf Anfrage |
| Nebenkosten | Auf Anfrage |
| Warmmiete | Auf Anfrage |
| Mietpreis pro m² | Auf Anfrage |
| Kaufpreis pro m² | Auf Anfrage |
| Provision | 3 % + MwSt. inkl. MwSt. |
| Wohnfläche | 245,0 m² |
| Grundstücksfläche | 798,0 m² |
| Anzahl Zimmer | 6,0 |
| Anzahl Schlafzimmer | 4,0 |
| Anzahl Badezimmer | 3,0 |
| Gäste-WC | 2,0 |
| Anzahl Stellplätze | 2,0 |
| Anzahl Balkone | 2,0 |
| Anzahl Terrassen | 1,0 |
| Baujahr | 1951 |
| Zustand | GEPFLEGT |
| Bad | Dusche, Wanne, Fenster |
| Bodenart | Parkett |
| Heizungsart | Ofen |
| Befeuerung | Elektro |
| Stellplatzart | Garage |
| Unterkellert | Keller |
| Dachform | Satteldach |
| Bauweise | Massiv |

Energieausweis



| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Gültig bis | 23.08.2031 |
| Energiekennwert | 30.6 kWh/(m²*a) |
| Energieträger | Strom |
| Energieeffizienzklasse | A |
| Baujahr | 1951 |
| Ausstelldatum | 23.08.2021 |
| Jahrgang des Energieausweises | 2014 |
| Gebäudeart | wohn |

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.

Das Haus liegt zwischen dem Zentrum und dem Ortsteil Palnkam. Das Ortszentrum erreichen Sie zu Fuß in gut 10 Minuten. Zum S-Bahnhof sind es je nach Gangart rund 10 Minuten mehr.

Objektbeschreibung

In einer ruhigen Anliegerstraße finden Sie diese massiv gebauten Doppelhaushälften. Sie sind auf einem fast rechteckigen Grundstück, nach Süden leicht ansteigend, errichtet. Aufgrund zweier Eigentümer wurde die Benutzung ab 1971 mit einer Teilungserklärung nach WEG geregelt. Da es zwischenzeitlich wieder einen Eigentümer gibt ist diese Regelung obsolet.



Peter Frei Immobilien

Die südliche Doppelhaushälfte mit der Hausnummer 9 wurde 1951 errichtet. Im Jahr 1967 entstand durch das Aufstocken ein nutzbares Obergeschoss. Ein Umbau im Jahr 1995 ermöglichte die Nutzung als Zweifamilienhaus. In der weiteren Folge wurden 2005 neben kleineren Renovierungen das Bad im EG erneuert und das Dach mit 20 cm ordentlich isoliert.

Das Erdgeschoss besteht aus Küche, Wohn- und Schlafzimmer, einem Bad sowie einem separaten WC. Im Obergeschoss finden Sie ein Schlafzimmer. Dieses entstand durch Entfernen von Zwischenwänden in den letzten Jahren, sodass ursprünglich 3 Räume zusammengelegt wurden. Insofern stimmt der Grundriss nicht mit der Realität überein. Da das Haus nur teilunterkellert ist gibt es auch im UG eine Abweichung vom genehmigten Plan.

Der Energieausweis dieses Hauses liegt mit 171 kWh in der Klasse F. Der Energieberater hat u. a. einen Tausch der Fenster und die Installation einer Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Stromheizung empfohlen.

Das Haus Nr. 11 wurde 1971 an der Nordseite angebaut. Von diesem Haus stammen die in diesem Exposé gezeigten Innenaufnahmen. Filetstück ist das rund 38 qm große und nur durch einen Rundbogen getrennte Wohn- und Esszimmer. Hier steht auch der vom Flur beheizte Kachelofen. Diese angenehme Wärmequelle werden Sie während der Heizperiode schätzen. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auch auf die nach Süd/West ausgerichtete, überdachte Terrasse. Im EG befindet sich außerdem noch eine rund 15 qm große Essküche. Eine praktische Speis ist von hier zugänglich. Auch von der Küche gelangen Sie auf die Terrasse. Des weiteren ist im EG noch das Bad untergebracht.

Das Obergeschoss bietet 3 Zimmer und ein WC. Im Kinderzimmer und Elternschlafzimmer beginnt der Kniestock bei 1,80 m, auf der anderen Gebäudeseite bei 1,40 m. Von zwei Zimmer gelangen Sie auf den Balkon. Die Kellerräume sind alle trocken, die Böden mit Fliesen belegt. In einem sind die Anschlüsse für die Waschmaschine und den Trockner vorhanden. Die Angaben des Energieausweises betreffen diese Doppelhaushälfte.

Eine unterkellerte Doppelgarage bietet Platz für je ein KFZ.

Beide Häuser sind vermietet. Der Mieter des Hauses Nr. 9 bewohnt dies seit 2009. Das Haus Nr. 11 wurde 2022 von diesem Mieter bezogen. Beide Mieter sind ihren Verpflichtungen in der Vergangenheit stets zuverlässig nachgekommen.

Peter Frei Immobilien

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

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



Ausstattung

In diesen Doppelhaushälften finden Sie vor:

Haus Beim Arberstein 9

- Parkett als Bodenbelag in den Wohn- und Schlafräumen*
- Fliesenbelag im Flur, den Bädern, Küche und dem Keller*
- Bad mit Wanne und Dusche im Tageslicht hellen Bad im EG*
- Bad mit Wanne im OG*
- Kachelofen im EG, ansonsten Infrarotheizung und elektrische Warmwasserbereitung*

Haus Beim Arberstein 11

- Parkett oder Laminat in den Wohn- und Schlafräumen*
- Fliesenbelag im Flur und Keller sowie den Bädern*
- PVC Bodenbelag in der Küche*
- Tageslicht helles Bad mit Dusche und Wanne im EG*
- zusätzliches WC im OG*
- Kachelofen im EG, ansonsten Infrarotheizung/Elektroheizkörper sowie elektrische Warmwasserbereitung*

Sonstiges

Für beide Mietverträge werden derzeit Kaltmieten von über € 2700 € erzielt. Bei Haus Nr. 9 fand die letzte Mietanpassung 2022 statt. Bezüglich des Hauses Nr. 11 besteht ein Index Mietvertrag.



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](#)



Peter Frei Immobilien

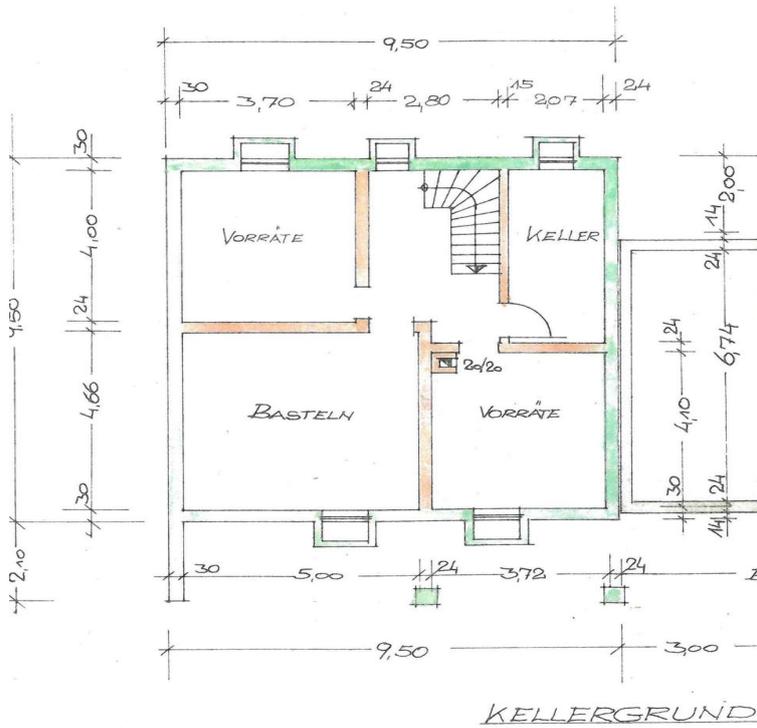


Peter Frei Immobilien

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](#)