



*Objektnummer 1165#Is9Wih*

## ***Neuwertige 3 Zimmer Wohnung mit Süd Balkon am Naturschutzgebiet***

### ***Eckdaten***

***Kaufpreis  
Provision***

***749.000,00 €***

***1,5 % + Mehrwertsteuer inkl. MwSt.***

**Peter Frei Immobilien**

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

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

[Online ansehen](#)



<b>Wohnfläche</b>	<b>93,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>4,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2022</b>
<b>Zustand</b>	<b>NEUWERTIG</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Kunststoff</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Carport</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Rollstuhlgerecht</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## Energieausweis

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>13.10.2031</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>30.4 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2022</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>13.10.2021</b>
<b>Jahrgang des Energieausweises</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>wohn</b>

## 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 1,5 km. Für Schulkinder besteht eine Buslinie.*

### **Objektbeschreibung**

*Falls Sie auf Ruhe und Naturnähe Wert legen dann sollten Sie sich dieses Angebot genauer ansehen.*

*Diese Wohnung entstand neben 5 weiteren in einem ehemaligen Bauernhof. Nach Abbruch des Wirtschaftsteils wurde das Haus in energieeffizienter und ökologischer Holz/Ständerbauweise durch einen namhaften Zimmermannsbetrieb errichtet. Während der Bauzeit fand eine Begleitung durch den TÜV statt. Das Haus befindet sich auf der Flur Nr. 1973, einer ebenen Fläche mit 1978 qm.*

*Schon das großzügige und helle Treppenhaus lädt ein. Bei der ersten Besichtigung hat mich in dieser Wohnung die Helligkeit insbesondere des Wohnzimmers beeindruckt. Es weist fast 25 qm Wohnfläche auf und bietet Zugang zum südseitigen Balkon.*

*Die nebenan liegende Wohnküche ist geschlossen und weist mit gut 11 qm auch Platz für einen Esstisch auf. Ein fast 16 qm großes Elternschlafzimmer sowie ein Kinderzimmer oder Büro komplettieren, neben zwei Bädern, diese Wohnung. In einem der Bäder ist auch der Anschluss für die Waschmaschine. Ein Abstellraum rundet das Platzangebot ab.*

*Für Ihre KFZ steht Ihnen ein Carport Stellplatz zur Verfügung. An Stelle eines Kellerraums gibt es eine Carport Box.*



### **Ausstattung**

*In dieser Wohnung finden Sie vor:*

**\*\*\*Tageslicht helles Bad mit Dusche, WC, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss, geschmackvoll gefliest**

**\*\*\*2tes Duschbad mit Gäste WC**

**\*\*\*alle Wohnräume haben einen pflegeleichten Vinyl Designboden mit Holzoptik**

**\*\*\*Süd- und Westseitige Fenster und Balkontüren mit elektrisch bedienbaren Rollläden**

**\*\*\*großzügige Elektroverkabelung mit Telefon- und Internetanschluss in allen Räumen**

**\*\*\*dezentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung**

**\*\*\*moderne, helle Einbauküche mit Markengeräten**

### **Sonstiges**

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

*Da die erste Nebenkostenabrechnung für 2023 noch nicht vorliegt kann noch keine Aussage über das Hausgeld getroffen werden.*



**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**

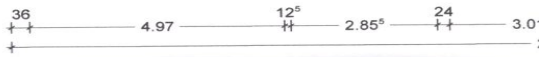
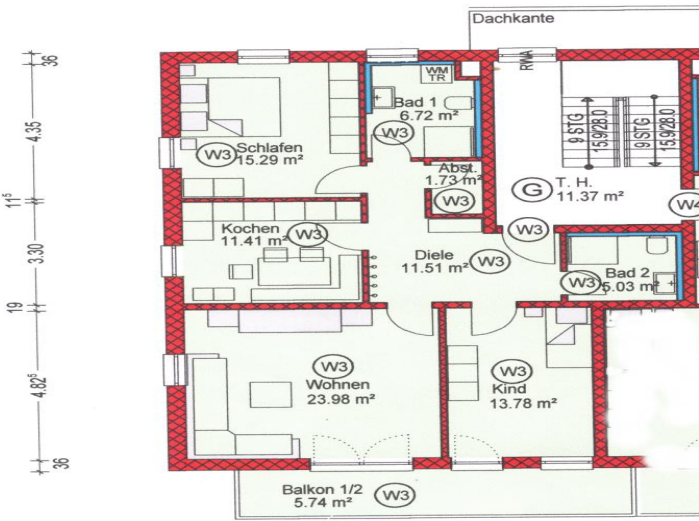
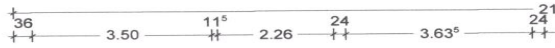


**Peter Frei Immobilien**

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

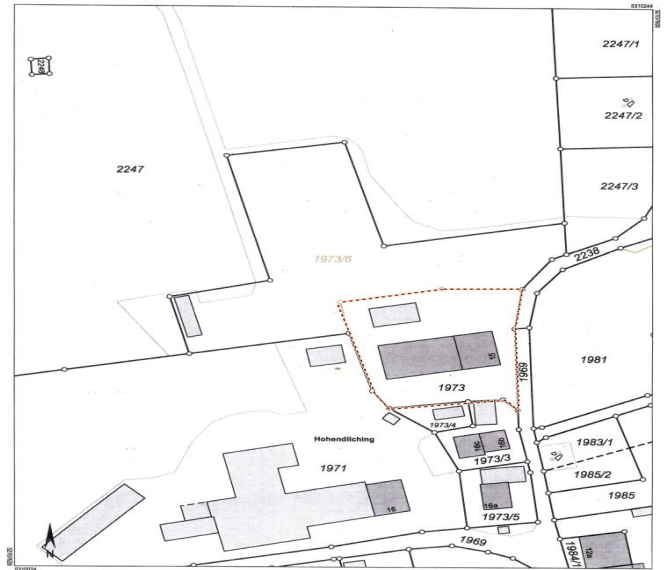
Telefon: 08024 6467234 | Mobil: 0172 8166147 | Fax: 08024 6467613

[Online ansehen](#)



## Fortführungsnachweis 1310 01 Gemarkung Föching

Darstellung in der Flurkarte



Seite 4 von 4



**Peter Frei Immobilien**

**Peter Frei Immobilien**

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

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

[Online ansehen](#)