



*Objektnummer 1185#Is9Wih*

## **Modernisierte 2 Zimmer Dachgeschosswohnung mit Westbalkon**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**310.000,00 €**  
**2,38 % 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>50,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>8,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>4,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1986</b>
<b>Zustand</b>	<b>GEPFLEGT</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2020</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>20.03.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>130.18 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1986</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>20.03.2018</b>
<b>Jahrgang des Energieausweises</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>wohn</b>

## **Objektbeschreibung**



### **Lage**

*Holzkirchen wird auch das Tor zum Oberland genannt. Hier trennen sich die Wege in die Naherholungsgebiete des Voralpenlandes. In rund 30 Minuten sind Sie mit der Bayerischen Regionalbahn als auch mit dem KFZ im Isarwinkel, dem Tegernseer Tal oder dem Leitzachtal. Der prosperierende Markt mit seinen 16000 Einwohnern bietet eine hervorragende Infrastruktur. Eine Vielzahl an Arbeitgebern schätzt dies und hat sich hier angesiedelt. Für den Nachwuchs ist mit sämtlich möglichen Schulen und Betreuungseinrichtungen gesorgt. Ein Bio- und Supermarkt sowie die Geschäfte rund um den Marktplatz sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Zum Bahnhof werden Sie rund 10 Minuten zu Fuß unterwegs sein. Trotz aller Zentralität befindet sich die Wohnung in angenehm ruhiger Lage.*

*Mit dem KFZ sind Sie über die Miesbacher Straße in wenigen Minuten auf der A8.*

### **Objektbeschreibung**

*Diese durchdacht geplante Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten 6 Familienhauses. Es wurde 1986 in Massivbauweise errichtet.*

*Die Wohnung zeigt sich in einem hellen, modernen Ambiente. Dies erkennt man schon im Grundriss durch das offene Wohnzimmer mit Koch- und Essbereich. Durch eine großzügige Gaube konnte ein reizvoller Westbalkon erstellt werden, auf dem Sie die untergehende Sonne genießen können.*

*Die aus Holz im Wohnzimmer zusätzlich eingebaute Galerie schafft einen gemütlichen Flair, ohne drückend zu wirken. Im beigefügten Grundriss ist dies allerdings nicht enthalten. Außerdem stellt die dort bezeichnete Küche zusammen mit dem Speicher das Schlafzimmer dar.*

*Ein zur Wohnung gehöriger gemauerter Kellerraum weist rund 4 qm auf. Aktuell wurde ein ehemaliger Tankraum für einen monatlichen Betrag von € 30 von der Eigentümergemeinschaft angemietet. Für Ihr KFZ steht ein direkt vom Haus begehbarer Einzelstellplatz zur Verfügung.*

*An Gemeinschaftseinrichtungen finden Sie im Keller einen Wasch- und Trockenraum mit Platz für die Waschmaschine. Daneben gibt es noch einen Fahrradraum.*

*Die derzeitige Mieterin verlässt die Wohnung in Kürze. Somit steht diese auch für einen Eigenbezug zur Verfügung.*

## **Ausstattung**

*In dieser Wohnung finden Sie vor:*

**\*\*\*Fußbodenheizung in allen Räumen**

**\*\*\*Laminatboden in Flur, Wohn- und Ess- sowie Schlafzimmer**

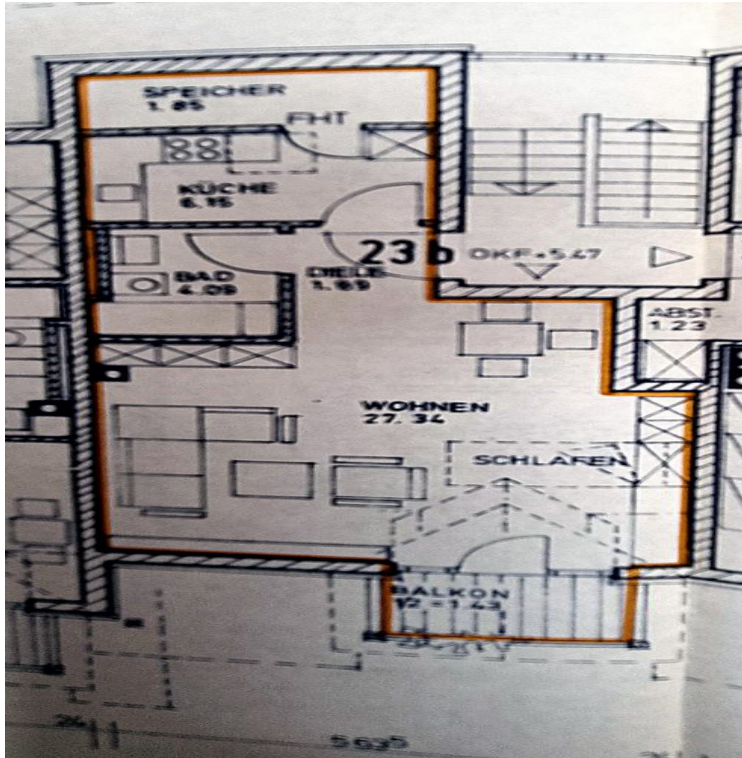
**\*\*\*Bad mit Waschtisch, WC und großer, Boden ebener Dusche**







## 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](#)