



*Objektnummer 1189#Is9Wih*

***Bio-Traumhaus - einfach logisch - und mit vielen Extras.....***

***Eckdaten***

***Kaufpreis  
Provision***

***1.630.000,00 €  
1,785 % 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>156,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>477,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</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>Baujahr</b>	<b>2018</b>
<b>Zustand</b>	<b>Neuwertig</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Befeuerung</b>	<b>Elektro</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Wintergarten</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Holz</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>19.06.2028</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>21.4</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Strom</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A+</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2018</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>20.06.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**



### **Lage**

*Der Ortsteil Grub ist einer der 9 Ortsteile der Gemeinde Valley. Sie liegt am Hochufer der Mangfall (Naturschutzgebiet) und hat somit die Naherholung direkt vor der Haustüre. Zahlreiche Wander- oder Radwege sind in der Umgebung vorhanden.*

*Der öffentliche Nahverkehr ist über die S-Bahn Station Kreuzstraße in rund 1,5 km erreichbar. Für Schulkinder gibt es entsprechende Schulbuslinien. Eine Kinderkrippe und 2 Kindergärten stehen in Valley bzw. Oberdarching zur Verfügung.*

*Zusätzliche Mobilität gibt es durch den zuverlässigen und günstigen Hoki-Bus.*

*Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in rund 3,5 km Entfernung.*

*Sie können einen Nutzungsvertrag für das kürzlich verlegte Glasfasernetz abschließen und haben so optimalen Internetzugang.*



### **Objektbeschreibung**

*Perfekt - von den Baumaterialien über den Grundriss, Ausführung und die Gartengestaltung. Überall zählt das Detail.*

*Erstellt wurde das "Simon Lebenshaus" im Jahr 2018. Die Firma Simon ist bekannt für die ökologisch einwandfreien Materialien. Dies ist Garant für eine gesunde Basis.*

*Schon der überdachte Eingang ist ein erstes Kennzeichen für gute Planung. Ein Windfang mit einer großen Nische für den Garderobenschrank verschafft einen aufgeräumten Eindruck. Kernstück des durch die Holzdecke Gemütlichkeit ausstrahlenden Erdgeschosses ist die Küche mit dem Essraum. Bei einem kleineren Tisch kann dies auch noch den Wohnraum darstellen. Hier genießen Sie an kalten Tagen das besondere Raumklima durch den Kaminofen. Von hier gelangen Sie auch auf die Südterrasse mit dem Wintergarten. Auf dieser Ebene befindet sich noch ein (Schlaf?)Zimmer sowie das Gäste WC mit Dusche. Falls Sie einmal nicht Treppen steigen wollen oder können, so ist auf dieser Ebene alles vorhanden. Außerdem findet sich hier noch der Technikraum.*

*Das Obergeschoss ist geprägt durch die gemütliche Ausstrahlung des Sichtdachstuhls. Ein ab 2 Meter beginnender Kniestock wirkt in keiner Weise beeinträchtigend. Auf dieser Ebene finden Sie 3 Schlafzimmer und ein ein durch 2 Fenster erhelltes Bad. Die westlichen Schlafzimmer weisen einen Zugang zum sonnigen West Balkon auf. Ein Hauswirtschaftsraum ergänzt das Raumangebot.*

*Der Außenbereich trägt die Handschrift eines professionellen Gartenplaners. Hier wurde ein kleines Vermögen in den "kalten" Wintergarten, eine von Natursteinen eingerahmte West Terrasse, einen Pavillon, das Hochbeet für den Gemüseanbau sowie den sanft plätschernden Brunnen investiert. Selbstverständlich wurde auch die passende Bepflanzung ausgeführt und an eine effektvolle Beleuchtung gedacht.*

*Ein weiteres, wertvolles Detail ist das optimal geplante Gartenhäuschen.*

*In der Doppelgarage wurde durch eine Zwischendecke Stauraum für Sportgeräte etc. geschaffen. Ein zusätzlicher Außenstellplatz schafft somit ein Parkangebot für 3 KFZ.*

*Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von einem liebevoll ausgestatteten und gepflegten Haus überraschen.*

## Ausstattung

*Dieses perfekt ausgestattete Haus bietet Ihnen:*

- \*\*\*Fußbodenheizung in allen Räumen**
- \*\*\*Heizkamin mit großer Frontscheibe und großzügigem Schamott Feld**
- \*\*\*Zukunftsorientierte Luft-Wärme-Pumpe**
- \*\*\*3-fach verglaste Fenster mit hochwertigen Fliegengittern**
- \*\*\*elektrisch bedienbare Rollläden**
- \*\*\*Tageslicht helles Duschbad mit WC und Waschtisch im EG**
- \*\*\*Tageslicht helles Masterbad mit Wanne, Dusche Waschtisch + WC im OG**
- \*\*\*Wintergarten im Süden mit elektrisch bedienbaren Markisen (nicht beheizt)**
- \*\*\*großzügige West Terrasse**
- \*\*\*hochwertige Einbauküche mit Kochinsel und Markengeräten deutscher Hersteller**





**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](#)



