



**Peter Frei Immobilien**



*Objektnummer 1191#Is9Wih*

***Gemütliche DHH in ruhiger Wohnlage von Otterfing***

***Eckdaten***

***Kaufpreis  
Provision***

***695.000,00 €  
1,5 % + MwSt 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>122,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>60,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>250,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>60,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1974</b>
<b>Zustand</b>	<b>GEPFLEGT</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Befeuerng</b>	<b>Elektro</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>23.08.2031</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>30.6 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Strom</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1974</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>23.08.2021</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. 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**

*Wenn Ihnen Gemütlichkeit und ein interessantes Preis/Leistungsverhältnis wichtiger ist wie eine moderne Ausstattung - dann sind Sie hier richtig.*

*In einer ruhigen Anliegerstraße finden Sie diese massiv gebaute Doppelhaushälfte. Sie ist voll unterkellert.*

*Filetstück des Hauses 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 hellen Wohnzimmer gelangen Sie durch die großzügige Terrassentüre 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.*

*Für Ihr KFZ steht ein Platz in der Doppelgarage zur Verfügung. Früher wurde ein überdachter Stellplatz vor der Terrasse als zusätzlicher Carport genutzt.*

*Diese Doppelhaushälfte steht zusammen mit der benachbarten Haushälfte auf einem Grundstück mit insgesamt 798 qm. Eine Teilungserklärung regelt die Sondernutzungsrechte, sodass jedes Haus weitestgehend als eigenständig betrachtet werden kann.*

*Das Haus ist derzeit für eine Kaltmiete von € 18.000 p. a. an eine solvente Familie vermietet.*



### **Ausstattung**

*In dieser Doppelhaushälfte finden Sie vor:*

#### **Wohn- und Esszimmer**

- massiver Eichenboden
- Deckenverschalung aus Holz
- Esstisch aus Eiche mit Stühle
- Kachelofen mit Ofenbank

#### **Küche und Speis**

- Einbauküche mit Markengeräte
- Esstisch mit 4 Stühle
- pflegeleichter PVC Boden
- Deckenverschalung mit weißen Paneelen und Einbaustrahler
- Regale in der Speis

#### **Tageslicht helles Badezimmer**

- 2 Waschtische, Wanne, Dusche und WC

#### **OG**

##### **Kinderzimmer**

- Holzfußboden
- Wand und Decke teilweise mit weißer Holzverschalung

##### **Elternschlafzimmer**

- Laminat Fußboden
- Holzpaneele an der Decke
- Maßgeschreinerte , weiß lasierte Einbauschränke

##### **Gästezimmer**

- Holzfußboden
- Holzverschalung an der Decke
- Einbauschrank an der Kniestockseite

### **Sonstiges**

*Sowohl die Warmwasserbereitung als auch die Heizkörper in den einzelnen Räumen werden mit Strom betrieben. In der Vergangenheit wurde das Gebäude von einer einzelnen Person bewohnt. Die Stromkosten beliefen sich hierfür auf rund € 900 p.a. Zusätzlich wurde das Haus noch mit ca. 6 Ster Holz beheizt.*

*Magenta Zuhause ist mit bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar.*





**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](#)



