



*Objektnummer 1201#Is9Wih*

## ***Kitzbühel Style trifft Stadtnähe - eine herausragende und großzügige 3 Zimmer Wohnung***

### **Eckdaten**

**Kaufpreis  
Provision**

**925.000,00 €  
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>170,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>30,0 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>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1795</b>
<b>Zustand</b>	<b>MODERNISIERT</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2012</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Stein, Dielen</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Carport</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>03.01.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>68.0 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1795</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>04.01.2018</b>
<b>Jahrgang des Energieausweises</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>wohn</b>

### **Objektbeschreibung**



### **Lage**

*Die Gemeinde 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.*

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

*Derzeit wird die Verlegung des Glasfasernetzes geplant. Allerdings ist die aktuelle Internetgeschwindigkeit in Grub schon so gut, dass Streamen problemlos möglich ist.*



### **Objektbeschreibung**

*Diese großzügige Wohnung stellt eine von 6 Wohnungen in einem ehemaligen Bauernhof aus dem Jahr 1795 dar. Im denkmalgeschützte Hof "Beim Kirchenmayer" wurde in der Zeit zwischen 2009 und 2012 der Wirtschaftsbereich und die Tenne ausgebaut. Dabei legte man sehr viel Wert auf stilechte Ausstattung. Eine liebevolle und aufwändige Planung und Ausführung lässt sich nicht nur an sämtlichen Türen und Schlössern sondern auch an den original aussehenden Fenster mit 3 Scheiben Verglasung sehen. Die von Hand geschlagenen Balken konnten alle erhalten werden und unterstreichen den rustikalen Charme. Aufgrund des nachträglichen Ausbaus unterliegt diese Wohnung keinem Denkmalschutz.*

*Schon der Eingangsbereich mit dem Salettl hat absoluten Seltenheitswert. Hier können Sie ihre Gäste begrüßen oder auch Sommerabende genießen. Ein im Stockwerk darüber liegender Vorraum bietet Platz für eine Garderobe. Weitere 4 Stufen höher erreichen Sie den Küchenbereich. Hier sticht ein formschöner und praktischer Herd mit Backrohr und Warmhaltebereich hervor. Daneben stehen Ihnen natürlich auch die üblichen Elektrogeräte zur Verfügung. Die offene Küche erweitert die Großzügigkeit des Wohn- und Essbereichs. Während auf dieser Ebene fast durchgehend die in landwirtschaftlichen Gebäuden üblichen alten Ziegeln verlegt sind wurde der Essbereich mit einem Holzfußboden abgegrenzt.*

*Unmittelbar hinter der Küche befindet sich der Eingang zu einem in klassischem Weiß gehaltenen Badezimmer. Die separate Toilette findet sich nebenan. Vom Wohnraum erreichen Sie auch den eingebaute Balkon. Außerdem finden Sie auf dieser Ebene ein rund 16 qm großes Schlafzimmer. Direkt daneben können Sie über eine ebenfalls historische Treppe die Galerie im DG sowie ein weiteres, etwas größeres Schlafzimmer erreichen. Hinter diesem liegt ein zusätzlicher Speicherraum.*

*Neben einem 3,4 m breiten Carport steht ein zusätzlicher Außenstellplatz für ihr KFZ bereit. Der in diesem Exposé genannte Kaufpreis bezieht sich auf Beides. Über dem Carport befindet sich ein dieser Wohnung zugehöriger Speicherraum.*

*Bei Bedarf kann die direkt darunter befindliche Terrassenwohnung mit über 110 qm Wohnfläche zusätzlich erworben werden. Diese wurde zur gleichen Zeit im gleichen Baustil errichtet. Die beiden Wohnungen lassen sich über einen Zugang zum Balkon relativ einfach verbinden.*



## **Ausstattung**

*In dieser, mit rustikalem Charme und modernem Komfort gestalteten Wohnung finden Sie vor:*

- \*\*\*Hochwertige, zur Wohnung passende Einbauküche mit deutschen Markengeräten**
- \*\*\*von jeder Stromversorgung unabhängiger Küchenherd mit Backrohr und Warmhaltebereich**
- \*\*\*Tageslicht helles Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken mit Unter- und Spiegelschrank sowie Waschmaschinenanschluss**
- \*\*\*Armaturen im Bad nach historischen Mustern**
- \*\*\*Fußbodenheizung komplett auf dieser OG Ebene plus zusätzlichem Heizkörper im Bad**
- \*\*\*Sanitärgegenstände in Bad und WC von deutschen Markenherstellern**
- \*\*\*Zahlreiche LED Deckenspots in Bad und Küche**
- \*\*\*überwiegend historisches Elektro-Schalterprogramm**
- \*\*\*Holztüren und Türstöcke aus dem Ursprungszeitraum, letzteres mit Schnitzereien**
- \*\*\*Originalbeschläge an sämtlichen Türen und Fenstern**
- \*\*\*Fußbodenbeläge aus massiven Holzdielen und handgefertigten, alten Klinkern**





**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](#)





