Peter Frei Immobilien

Objektnummer 1137#ls9Wih

Großzügige 4 Zimmer DG Wohnung in ökologischer Bauweise - sep. ELW möglich

Eckdaten

Kaufpreis	***1.135.000,00 €***
Provision	***1,5 % + Mehrwertsteuer inkl. MwSt.***

Peter Frei Immobilien
Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing
Telefon: 08024 6467234 | Mobil: 0172 8166147 | Fax: 08024 6467613

Online ansehen

Wohnfläche	*151,2 m²*
Nutzfläche	*5,0 m²*
Anzahl Zimmer	*4,0*
Anzahl Schlafzimmer	*3,0*
Anzahl Badezimmer	*2,0*
Anzahl Stellplätze	*1,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Baujahr	*2022*
Zustand	*ERSTBEZUG*
Bad	*Dusche, Wanne, Fenster*
Bodenart	*Kunststoff*
Kamin	
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Luftwärmepumpe*
Stellplatzart	*Carport*
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*29.05.2033*
Energiebedarf	*29.0*
Energieträger	*Wärmepumpe*
Energieeffizienzklasse	*A+*
Baujahr	*2022*
Ausstelldatum	*30.05.2023*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

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 2 km. Für Schulkinder besteht eine Buslinie.

Peter Frei Immobilien
Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing
Telefon: 08024 6467234 | Mobil: 0172 8166147 | Fax: 08024 6467613

Objektbeschreibung

Falls Sie auf Ruhe und Naturnähe Wert legen dann sollten Sie sich dieses Angebot auf der Flur Nr. 1973 am Rand zum Naturschutzgebiet genauer ansehen.
Diese Wohnung entstand im DG eines ehemaligen Bauernhofs. Dabei wurde der Stall und die Tenne abgerissen. An deren Stelle wurde das Haus in energieeffizienter und ökologischer Holz/Ständerbauweise durch einen mittelständischen Zimmerer errichtet. Obwohl dieser Betrieb für seine Qualität bekannt ist wurde der Bau zusätzlich vom TÜV begleitet. Insofern erwerben Sie TÜV geprüfte Qualität.

Bei der ersten Besichtigung hat mich in dieser Wohnung die Großzügigkeit der Räume und die herrschende Helligkeit beeindruckt. Der in allen Räumen sichtbare Dachstuhl strahlt Gemütlichkeit aus. Selbst unter der Pfette liegt die Raumhöhe noch bei ca. 3,3 Meter. Der Kniestock reicht bis auf 1,20 Meter. Hier hat ein erfahrenes Architekturbüro tolle Arbeit geleistet.

Als besonderes Highlight kann in dieser Wohnung ohne großen Aufwand ein Teil als separate Einliegerwohnung (ca. 32 qm Wohnfläche) erstellt und genutzt werden. Dies wurde beispielsweise im 2. Grundriss gekennzeichnet.

Ein fast 50 qm Wohnfläche großes Wohn- und Esszimmer mit der Küche bietet Zugang zum Balkon. Ein beruhigender Blick ins Grüne garantiert Wohlbefinden.
Ein rund 3 qm großer Vorratsraum ist direkt neben dem Platz für die Einbauküche zugänglich.

Das nebenan liegende Schlaf- und Ankleidezimmer weist ebenfalls einen Zugang zum Balkon auf. Ebenfalls sehr großzügig sind die jeweils gut 20 qm großen Kinderzimmer.

Die Bäder sind beide vom Flur aus zu betreten. Ein etwas größeres Badezimmer bietet eine Badewanne und eine Dusche. Das weitere Bad ist als Gäste WC mit Dusche gestaltet worden.

Ebenfalls vom Flur aus erreichen Sie einen rund 4 qm großen Abstellraum.

Zur Wohnung wird ein Carport sowie ein Außenstellplatz angeboten. Der Carport wird durch eine sogenannte Carportbox zum Verstauen von Fahrrädern und Sportgeräten ergänzt.

Das Haus wird mit einer umweltfreundlichen Wärmepumpe, gemäß Berechnungen zu 70 %, und einer Gasheizung beheizt.

Ausstattung

In dieser Wohnung werden Sie vorfinden:
******Tageslicht helles Bad mit Wanne und Dusche und Waschmaschinenanschluss, geschmackvoll gefliest***
******separates Gäste WC mit Dusche***
******alle Wohnräume haben einen pflegeleichten Vinyl Designboden mit Holzoptik***
******Fußbodenheizung in allen Räumen***
******großzügige Elektroverkabelung mit Telefon- und Internetanschluss in allen Räumen***
******dezentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung***
******Kaminanschluss möglich***

Sonstiges

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

Peter Frei Immobilien
Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing
Telefon: 08024 6467234 | Mobil: 0172 8166147 | Fax: 08024 6467613

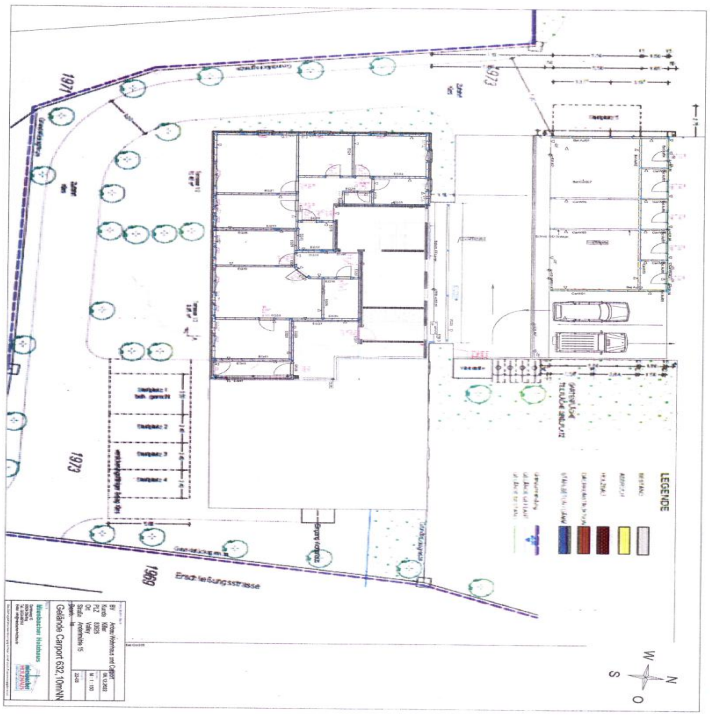
Online ansehen

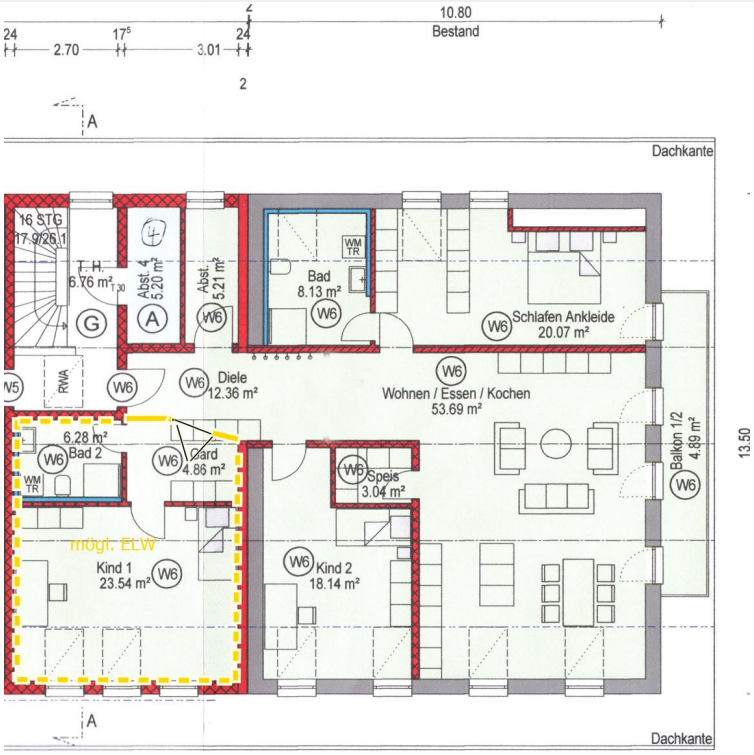
Peter Frei Immobilien
Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing
Telefon: 08024 6467234 | Mobil: 0172 8166147 | Fax: 08024 6467613

Online ansehen

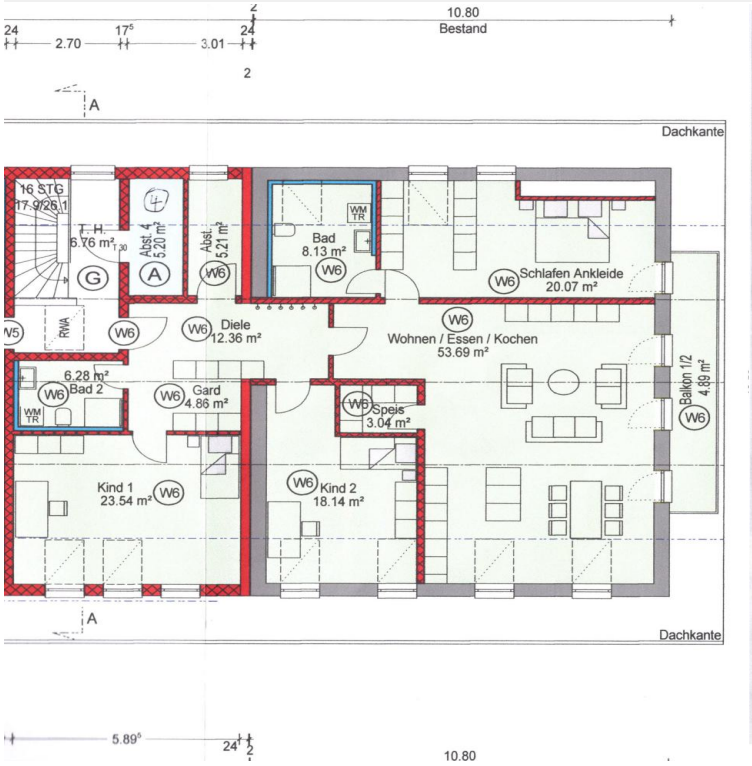
Peter Frei Immobilien
Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing
Telefon: 08024 6467234 | Mobil: 0172 8166147 | Fax: 08024 6467613

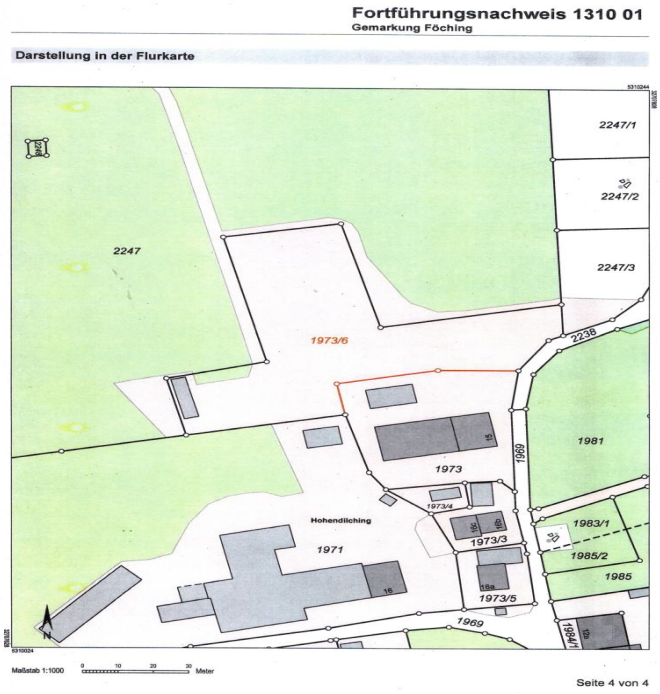
Online ansehen


LEGENDE
Erschließungsstraße
Gelände Carport 682.10m NN


10.80
Bestand
2.70
3.01
Dachkante
16 STG
17.9/26.1
T. H.
6.76 m²
Abst. 4
5.20 m²
Abst.
5.21 m²
Bad
8.13 m²
WM
TR
Schlafen Ankleide
20.07 m²
RWA
Diele
12.36 m²
Wohnen / Essen / Kochen
53.69 m²
6.28 m²
Bad 2
Gard
4.86 m²
Speis
3.04 m²
Balkon 1/2
4.89 m²
13.50
mögl. ETW
Kind 1
23.54 m²
Kind 2
18.14 m²

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
Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing
Telefon: 08024 6467234 | Mobil: 0172 8166147 | Fax: 08024 6467613