



**Peter Frei Immobilien**



*Objektnummer 1146#Is9Wih*

***Kapitalanlage - Erdgeschosswohnung mit Südterrasse u. Garten sowie  
separatem Zugang***

***Eckdaten***

***Kaufpreis  
Provision***

***570.000,00 €***

***2,38 % inklusive Mehrwertsteuer 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>57,8 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Nutzfläche</b>          | <b>3,0 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 Terrassen</b>    | <b>1,0</b>                |
| <b>Baujahr</b>             | <b>2022</b>               |
| <b>Zustand</b>             | <b>ERSTBEZUG</b>          |
| <b>Bad</b>                 | <b>Dusche</b>             |
| <b>Küche</b>               | <b>Einbauküche</b>        |
| <b>Bodenart</b>            | <b>Parkett</b>            |
| <b>Heizungsart</b>         | <b>Zentral</b>            |
| <b>Befeuerung</b>          | <b>Elektro</b>            |
| <b>Fahrstuhl</b>           | <b>Personen</b>           |
| <b>Stellplatzart</b>       | <b>Freiplatz</b>          |
| <b>Gartennutzung</b>       |                           |
| <b>Barrierefrei</b>        |                           |
| <b>Unterkellert</b>        | <b>Keller</b>             |

## Energieausweis

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>             | <b>Bedarfsausweis</b>             |
| <b>Gültig bis</b>                    | <b>22.02.2033</b>                 |
| <b>Energiebedarf</b>                 | <b>17.0 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b> |
| <b>Energieträger</b>                 | <b>Strom</b>                      |
| <b>Energieeffizienzklasse</b>        | <b>A+</b>                         |
| <b>Baujahr</b>                       | <b>2022</b>                       |
| <b>Ausstelldatum</b>                 | <b>22.02.2023</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. Die zentrale Lage im Oberland und die Nähe zur Landeshauptstadt sind Garant für gefragten Wohnraum. 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.*

*Dieses Haus finden Sie in Wohnlage in der Nähe des Ortsrandes. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie zu Fuß in knapp 10 Minuten. Zum Bahnhof sind es rund 5 Minuten länger.*

### **Objektbeschreibung**

*Diese Wohnung wurde in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 11 Wohnungen in Massivbauweise errichtet. Die Arbeiten führten ausschließlich regionale Fachfirmen aus. Bei der Wahl der Innenausstattung wurde Wert auf Qualität gelegt. Da der Bauträger selbst ein Handwerksbetrieb aus der Region ist kennt er die Wünsche seiner Kunden und kann die Ausführung fortlaufend überwachen.*

*Bei dieser nach Süden ausgerichteten Terrassen-Wohnung haben Sie neben der Lage noch den weiteren Vorteil, dass Sie einen eigenen Zugang haben. Der Garten neben und vor der Wohnung steht zur alleinigen Verfügung.*

*Die Wohnung betreten Sie über einen Windfang und einen kurzen Flur. Das Wohn- und Esszimmer mit den Küchenanschlüssen ist nach Süden ausgerichtet. Von hier erreichen Sie die reine Süd Terrasse mit dem davor und auf der Zugangsseite befindlichen Garten. Ihr Kfz kann auf dem dazu gehörigen Außenstellplatz direkt vor der Eingangstüre abgestellt werden. Ein weiterer Außenstellplatz ist für € 10.000 zu erwerben.*

*Die Wohnung ist für eine Jahreskaltmiete von € 15.000 an einen zuverlässigen Mieter vermietet. Im Mietvertrag wurden auch Nebenkostenvorauszahlungen und eine Anpassung nach dem Verbraucherpreisindex vereinbart.*

## **Ausstattung**

*In ihrer Wohnung finden Sie vor:*

**\*\*\*feinste Eiche Landhausdielen im Schlafzimmer sowie Wohn- und Essraum**

**\*\*\*Innentüren weiß mit Holzzargen**

**\*\*\*Fußbodenheizung auf allen Ebenen vom KG bis zum DG**

**\*\*\*Kunststofffenster mit 3fach Isolierverglasung**

**\*\*\*Beschattung über elektrische Rollläden**

**\*\*\*Gehobene Elektroinstallation mit Busch Jäger Schalterprogramm**

**\*\*\*Sanitärausstattung von Diana und Hansgrohe, jedes Bad mit Handtuchtrockner**

**\*\*\*großformatige 60 x 120 Fliesenboden in den Bädern sowie im Windfang und Flur**

**\*\*\*großzügige Boden ebene Dusche mit Abtrennung aus Glas**

**\*\*\*geschmackvolle Einbauküche mit Backofen, Ceran Kochfeld, Dunstabzug und Spülmaschine**

**Beheizt wird das Haus mit Luft/Wärmepumpen. Der dafür notwendige Strom wird auch über die Photovoltaik auf dem Dach erzeugt.**





**Peter Frei Immobilien**

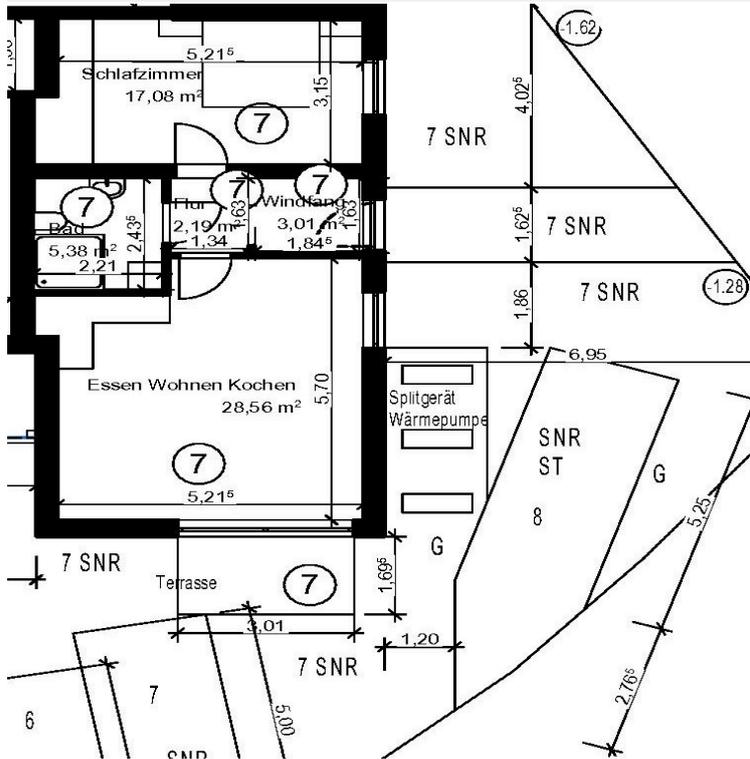


**Peter Frei Immobilien**

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

Telefon: 08024 6467234 | Mobil: 0172 8166147 | Fax: 08024 6467613

[Online ansehen](#)



**Die weiteren Wohnungen können wie folgt angeboten werden:**

| Nummer | Größe  | Besonderheit                                    | Preis €  |
|--------|--|---|----------|
| W 1    | 2 Zimmer mit 33,1 qm Wohnfläche + Außenstellplatz            | Gartenanteil                                    | 350.000  |
| W 2    | 2 Zimmer mit 41,45 qm Wohnfläche + Außenstellplatz           |   | verkauft |
| W 3    | 1 Zimmer Apartment mit 36,10 qm Wohnfläche + Außenstellplatz | Gartenanteil                                    | 330.000  |
| W 4    | 2 Zimmer mit 35,10 qm Wohnfläche + Außenstellplatz           | Balkon  | verkauft |
| W 5    | 2 Zimmer mit 51,51 qm Wohnfläche + Außenstellplatz           | Terrasse und Gartenanteil                       | 570.000  |
| W 6    | 2 Zimmer mit 50,95 qm Wohnfläche + Außenstellplatz           | Terrasse und Gartenanteil mit separatem Eingang | 570.000  |
| W 7    | 2 Zimmer mit 57,83 qm Wohnfläche + Außenstellplatz           | Terrasse und Gartenanteil mit separatem Eingang | 570.000  |
| W 8    | 1 Zimmer Apartment mit 35,11 qm Wohnfläche + Außenstellplatz | Balkon  | verkauft |
| W 9    | 3 Zimmer mit 99,95 qm Wohnfläche + Außenstellplatz           | Balkon  | 719.000  |
| W 10   | 2 Zimmer mit 54,11 qm Wohnfläche + Außenstellplatz           | Balkon  | verkauft |
| W 11   | 3 Zimmer mit 68 qm Wohnfläche + Außenstellplatz              | Balkon  | 620.000  |