



*Objektnummer 1227#Is9Wih*

## ***DG mit Traumblick, Balkon und Gartenanteil zum Selbstausbau in Ortsrandlage***

### ***Eckdaten***

***Kaufpreis  
Provision***

***449.000,00 €  
2,38 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>97,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | <b>4,5</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 Stellplätze</b>    | <b>2,0</b>                |
| <b>Anzahl Balkone</b>        | <b>1,0</b>                |
| <b>Baujahr</b>               | <b>1960</b>               |
| <b>Letzte Modernisierung</b> | <b>2010</b>               |
| <b>Kamin</b>                 |                           |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Carport</b>            |
| <b>Gartennutzung</b>         |                           |
| <b>Gäste-WC</b>              |                           |

### **Energieausweis**

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>23.05.2032</b>     |
| <b>Energiebedarf</b>          | <b>90.0</b>           |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>C</b>              |
| <b>Baujahr</b>                | <b>1960</b>           |
| <b>Ausstelldatum</b>          | <b>23.05.2022</b>     |
| <b>Geltende EnEV</b>          | <b>2014</b>           |
| <b>Gebäudeart</b>             | <b>Wohngebäude</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 und werden mittels Schulbus erreicht. 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 am Ortsrand von Otterfing. Von den meisten Fenster blicken Sie über grüne Wiesen bis zum Waldrand oder den Bergen. Das Ortszentrum erreichen Sie zu Fuß in gut 10 Minuten. Zum S-Bahnhof sind es je nach Gangart rund 5 Minuten mehr.*



### Objektbeschreibung

*Diese großzügige Wohnung befindet sich derzeit noch im Rohbau. Sie kann im DG eines erst 2010 erweiterten und grundlegend modernisierten 3 Familien Hauses entstehen. Dabei wurde das 1960 in Massivbauweise errichtete Haus entkernt und umgebaut. Durch die Erweiterung entstanden 3 separat nutzbare Einheiten. Nebenbei wurde auch Wert auf die Wärmedämmung der Außenwände und des Daches gelegt. Das Haus ist vollständig unterkellert.*

*Im Zuge der Aufteilung des Gebäudes in 3 WEG Einheiten wurde der beigefügte Plan genehmigt. Danach kann eine 4,5 Zimmer Wohnung entstehen.*

*Der im ganzen Raum vorhandene Sichtdachstuhl strahlt schon jetzt Gemütlichkeit aus. Die Leerrohre für Strom, Wasser und Abwasser sowie Anschlussleitungen für Heizkörper sind an den Außenwänden verlegt. Auf den vorhandenen Estrich kann aufgebaut werden.*

*Die Kosten für den Ausbau wurden von einem Architekten mit rund 240.000 € geschätzt. Hierin sind die Anschlusskosten an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen inkludiert. Die Belichtung der Wohnung ist mit Dachfenster oder genehmigungsfreien Dachgauben (Artikel 57 Abs. 1 Nummer 18 BayBO) möglich. Aufgrund der Bebauung in der Nachbarschaft sollte alternativ die Genehmigung eines Quergiebel möglich sein. Dies würde zusätzlich zur ohnehin schon grandiosen Aussicht nach Süden einen schönen Ausblick nach Westen ermöglichen.*

*Ein Kamin steht zum Anschluss eines Kaminofens zur Verfügung. Gemäß Energieberater genügt die in 2010 aufgebrachte Wärmedämmung auch dem Standard der heutigen ENEC.*

*Einen fantastischen Ausblick auf die Alpen genießen Sie an klaren Tagen vom südseitigen, ca 1,30 m tiefen Balkon.*

*Für ihr KFZ etc. sind 2 Carports mit Carportboxen genehmigt. Die Lage sehen Sie am beigefügten Grundriss des Erdgeschosses. Sie sind mit den Nummern 10 und 11 bezeichnet. Im Lageplan sehen Sie auch den nach Norden und Westen ausgerichteten, ca. 110 qm Gartenteil, für das ein Sondernutzungsrecht besteht. In diesem darf gemäß Teilungserklärung auch ein Gartenhäuschen errichtet werden, von wo Sie als Highlight einen romantischen Sonnenuntergang genießen können. Die beschriebenen Flächen sind grün umrandet.*

*Beim Umbau wurden im OG bereits Installationen für eine wassergeführte Heizung gelegt. Hierzu als auch zur Warmwassererzeugung bietet sich eine Wärmepumpe zur Installation an.*

### Sonstiges

*Der Gesamtkaufpreis beläuft sich mit dem SNR für die Carports (10.000 €) und dem SNR für den Garten (10.000 €) auf 469.000 €.*



**Peter Frei Immobilien**



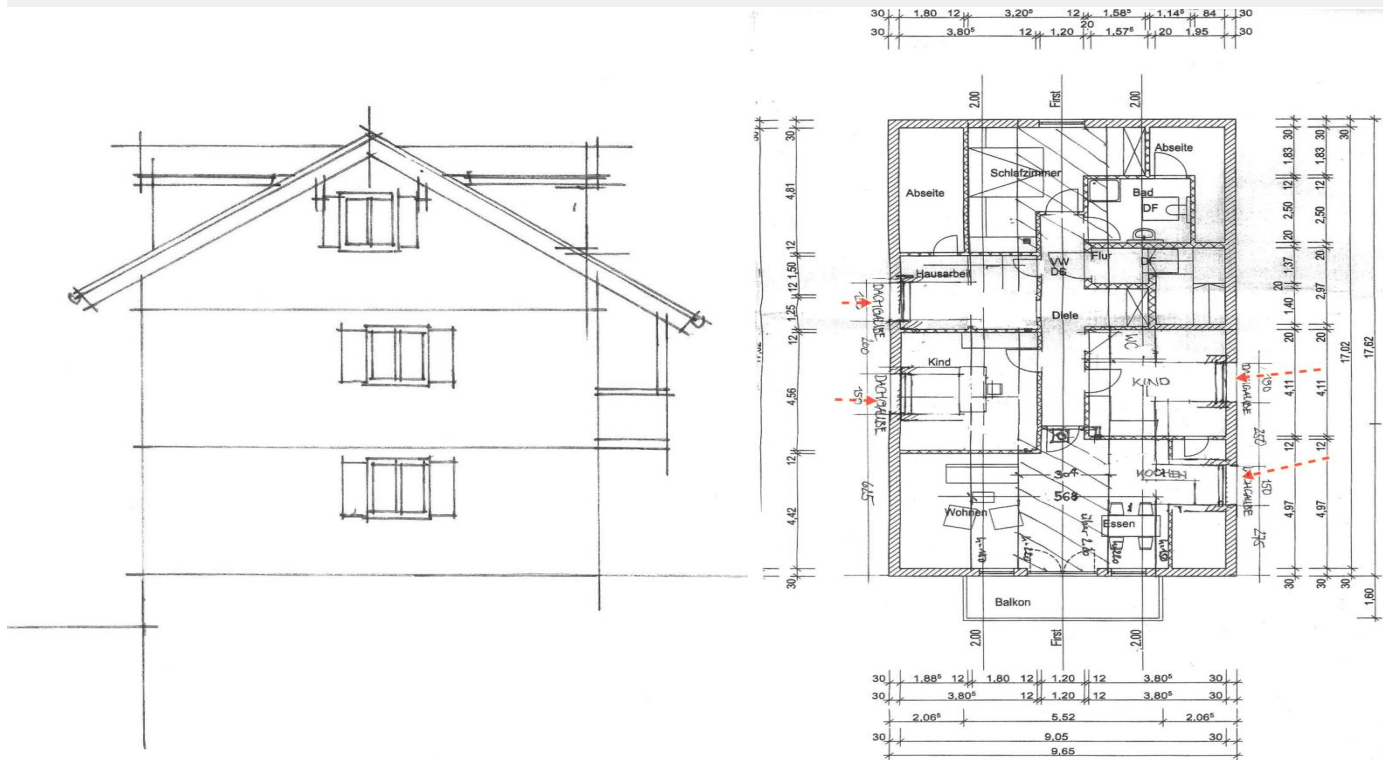
**Peter Frei Immobilien**

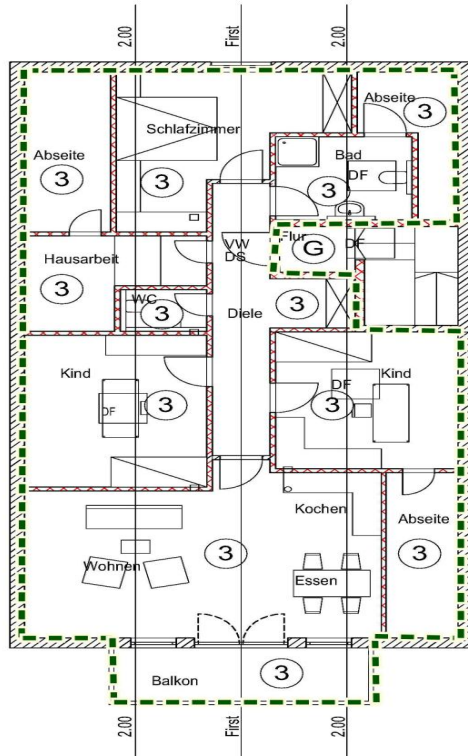
Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

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

[Online ansehen](#)









# Peter Frei Immobilien

Ausbau des Dachgeschosses und Neubau eines Carport  
am Anwesen Dietramszellerstr. 58, Otterfing, Flur Nr. 1848/1

Zach Architekten GmbH  
Staudenfeldweg 18  
83624 Otterfing

Bauherr: Almut Rick

|                             |                                                                                     |                 |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>1) Grundfläche:</b>      |                                                                                     |                 |
| 1.1) Gebäude (unverändert): | 17,75 x 9,65                                                                        | 171,29 m²       |
| Grundstücksfläche           |                                                                                     | 1231,00 m²      |
| GR                          |                                                                                     | 0,129           |
| Carport, 6,00 x 8,00        |                                                                                     | 48,00 m²        |
| <b>2) Geschossfläche</b>    |                                                                                     |                 |
| 1.2) Gebäude (unverändert): | 17,75 x 9,65 x 2                                                                    | 342,58 m²       |
| <b>3) Wohnfläche</b>        |                                                                                     |                 |
| 3.1) Bestand:               | EG: 133,24<br>OG: 133,24                                                            | 266,48 m²       |
| 3.2) Dachausbau:            |                                                                                     |                 |
| Wohnraum                    | 4,42 x 3,925 - 4,42 x 2,30 : 2<br>+ 5,125 x 4,97 - 4,97 x 2,30 : 2<br>+ 1,20 x 0,55 | 32,68 m²        |
| Kind:                       | 3,805 x 4,11 - 4,11 x 2,30 : 2                                                      | 10,91 m²        |
| Kind:                       | 4,56 x 3,805 - 4,56 x 2,30 : 2                                                      | 12,11 m²        |
| Schlafzimmer                | 4,81 x 3,205 - 1,32 x 1,60<br>+ 1,83 x 1,70 - 0,38 x 4,81 : 2                       | 15,92 m²        |
| Bad:                        | 2,50 x 2,85 - 2,50 x 1,36 : 2                                                       | 5,42 m²         |
| Diele:                      | 8,20 x 1,20 + 1,77 x 1,50                                                           | 12,49 m²        |
| WC:                         | 1,80 x 1,25 - 0,35 x 1,25 : 2                                                       | 2,47 m²         |
| Hausarb.                    | 1,50 x 1,80 - 0,35 x 1,50 : 2<br>+ 2,87 x 1,88 : 2                                  | 5,43 m²         |
| <b>Summe</b>                |                                                                                     | <b>97,13 m²</b> |
| <b>4) Umbauter Raum:</b>    |                                                                                     |                 |
| 4.1) Bestand:               | 17,75 x 9,65 x 9,30<br>+ 17,75 x 9,65 x 2,60 : 2                                    | 1815,65 m³      |
| 4.2) Dachausbau             | 17,75 x 9,65 x 0,80<br>+ 17,75 x 9,65 x 2,60 : 2                                    | 359,70 m³       |
| 4.3) Carport                | 6,00 x 8,00 x (3,50 + 3,60 : 2)                                                     | 170,40 m³       |

## Peter Frei Immobilien

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

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

[Online ansehen](#)