



Objektnummer [1244#Is9Wih](#)

Doppelhaushälfte mit fantastisch großem Grundstück in ruhiger Lage

Eckdaten

***Kaufpreis
Provision***

***885.000,00 €
2,38 % inkl. MwSt.***

Peter Frei Immobilien

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

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

[Online ansehen](#)



Wohnfläche	175,0 m²
Nutzfläche	69,0 m²
Grundstücksfläche	764,5 m²
Kellerfläche	68,5 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1967
Zustand	TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED
Bad	Wanne
Bodenart	Fliesen, Parkett, Laminat
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Keller
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	27.04.2035
Energiebedarf	184.6
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F
Baujahr	1967
Ausstelldatum	27.04.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

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-, Montessori und den Wald- Kindergarten, 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 ruhiger Wohnlage in der Nähe des Ortsrandes. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie zu Fuß in gut 15 Minuten. Zum Bahnhof sind es rund 5 Minuten länger.



Objektbeschreibung

Bei dieser Doppelhaushälfte haben Sie aufgrund des großzügigen, eingewachsenen Grundstücks genügend Platz zum Entfalten. Sie wurde in Massivbauweise erstellt. Dessen Planer war gleichzeitig der Bauherr selbst. So fällt bei diesem Haus eine durchdachte Planung und eine vom Architekten gut überwachte Bauausführung zusammen. Trotz bester Baumaterialien und Pflege ist eine gründliche Renovierung notwendig. Sowohl die Fenster als auch die Bäder sind nicht mehr zeitgemäß.

Der Grundriss lässt wenig Wünsche übrig. Der Zugang zum Haus ist von der Küche bestens einsehbar. Ein angenehm großer und heller Flur schafft einen ersten positiven Eindruck. Daneben finden Sie das rund 4 qm große Gäste WC mit Wanne und eine ausreichend große Garderobe. Ein heutigen Ansprüchen genügendes, rund 45 qm großes Wohn- und Esszimmer ist angenehm hell. Von hier haben Sie einen beruhigenden Blick in den rund 500 qm großen und gut eingewachsenen Garten. Dieser ist vollständig nach Süden ausgerichtet. Hier finden Sie neben einem gemütlichen Freisitz auch einen Grillkamin.

Im Obergeschoss stehen 4 Schlafzimmer zur Verfügung. Ein Bad sowie der Platz für eine Kochnische runden das Angebot auf dieser Ebene ab. Hier waren Überlegungen eine separate, kleine Wohneinheit zu schaffen. Von einem Schlafzimmer gibt es Zugang auf den Südbalkon.

Da Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut. 4 Dachfenster schaffen die notwendige Helligkeit. Ein Badezimmer steht hier ebenfalls zur Verfügung.

Der Keller erscheint trocken und von guter Substanz. Er beherbergt unter anderem einen Proberaum für eine Band.

Für Ihr KFZ stehen 2 Stellplätze in der Garage zur Verfügung.

Ausstattung

In diesem Haus finden Sie vor:

- ***Parkettboden im Wohn- und Esszimmer*
- ***Jura Marmor im Flur und Treppenhaus*
- ***PVC Boden in Küche*
- ***Laminatboden im OG*
- ***Teppichboden im DG*
- ***Kaminofen im Wohnzimmer*

Sonstiges

Die Gesamtfläche setzt sich aus 731 qm Grundstück Flur 1632/5 und einem hälftigen Anteil an Flur 1632/7 = 38,5 qm zusammen.

Für dieses Grundstück gibt es keinen Bebauungsplan. Aufgrund der Größe ist die Bebauung mit einem weiteren, kleinen Einfamilienhaus denkbar.





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](#)



Peter Frei Immobilien



Peter Frei Immobilien

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

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

[Online ansehen](#)



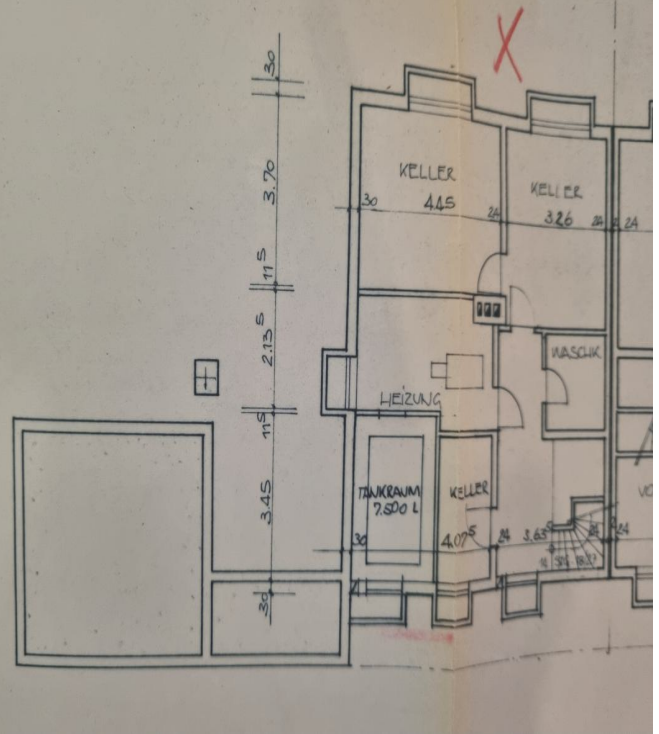
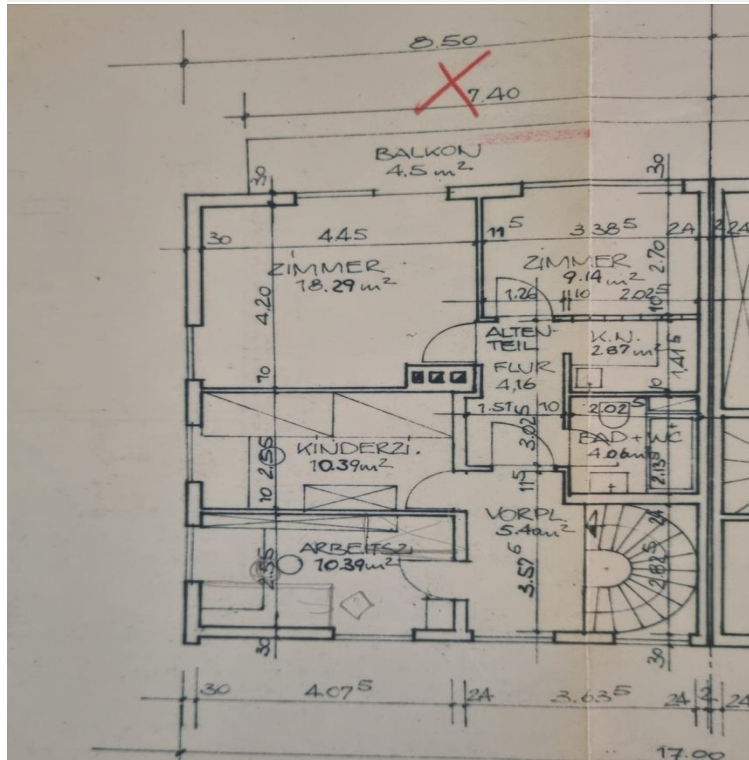
HAUS FABIAN

The floor plan shows a duplex layout with the following areas and dimensions:

- DOPPELGARAGE:** 22.60 m² (Dimensions: 11.3.00, 2.0, 4.51, 2.4)
- TERRASSE:** (Dimensions: 7.51, 3.75, 6.00, 3.51)
- GERÄTE:** 5.60 m²
- WOLUNZI:** 30.0 m² (Dimensions: 7.14.5, 3.0, 4.45)
- ESSZ:** (Dimensions: 2.40, 3.2, 1.50)
- WÜCHE:** 9.78 m² (Dimensions: 2.40, 4.07.5)
- ELTERNSCHL:** 14.75 m² (Dimensions: 3.26, 4.21.5, 3.50)
- VORPL:** 2.41 m² (Dimensions: 1.62.5, 1.48.9)
- DIELE:** 5.40 m² (Dimensions: 1.51, 3.59, 1.50, 3.8)
- Staircase:** (Dimensions: 1.50, 3.8, 1.50, 3.8)

Overall dimensions and other markings include 4.99, 5.01, 4.07.5, 17.00, and 5.49.

Seite 11/13





Peter Frei Immobilien

Peter Frei Immobilien

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

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

[Online ansehen](#)