



Objektnummer 1251#Is9Wih

Moderne 3 Zimmer Wohnung mit tollem Grundriss und Wintergarten - vermietet

Eckdaten

***Kaufpreis
Provision***

***695.000,00 €
2,38 inkl. MwSt.***

Peter Frei Immobilien

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

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

[Online ansehen](#)



Wohnfläche	70,0 m²
Kellerfläche	8,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	2014
Zustand	Neuwertig
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Parkett
Kamin	
Heizungsart	Fernwärme
Befuerung	Fernwärme
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Tiefgarage
Gartennutzung	
Möbeliert	Möbeliert
Barrierefrei	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	12.03.2025
Mit Warmwasser	false
Energiebedarf	58.0
Energieträger	Fernwärme
Ausstelldatum	12.03.2015
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung



Lage

Ruhig und doch zentral in unmittelbarer Nähe der U-Bahn sowie Bushaltestelle. Auch die Grundschule und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. In Zahlen: U-Bahn Silberhornstraße ca. 3 Minuten, Bus Haltestelle Linie 54 ca. 1 Minute, Rewe Markt ca. 5 Minuten.

Objektbeschreibung

In einem 2014 neu errichteten Areal befindet sich diese super geschnittene 3 Zimmer Wohnung. Das 3.OG als auch Tiefgarage und Keller erreichen Sie bequem per Lift. Schon beim öffnen der Wohnungstür fällt die angenehme Helligkeit dieser nach Süden ausgerichteten Wohnung auf. Der zum Wohnraum offene Flur schafft eine großzügige Atmosphäre. Fast 30 qm stehen zum Wohnen, Essen und Kochen sowie für den Garderobenschrank zur Verfügung. Vom Wohnraum erreichen Sie den Wintergarten.

Die weiteren Räume weisen folgende Größen auf:

Schlafzimmer 13,8 qm + Ankleide 3,69 qm

Kinderzimmer 11,47 qm

Bad 6,55 qm.

Gäste WC 2,47 qm

Für Ihr Kfz steht ein großzügiger TG Einzel-Stellplatz zur Verfügung. Das Kellerabteil weist ca. 8 qm auf.

Ausstattung

In dieser Wohnung finden Sie folgende Ausstattung vor:

-Parkettboden in allen Räumen bis auf Bad und Gäste Wc

-Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung

-Automatische Wohnraum Be- und Entlüftung

-Elektrisch bedienbare Rollläden an allen Fenstern (Ausnahme Fenster zum Wintergarten)

-Wintergarten mit faltbarenisterelementen

-Hochwertige Einbauküche mit Elektro Großgeräten der Marke Miele (Induktion Kochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Dunstabzug sowie Kühl- und Gefrierkombination mit Frischhaltefach)

-Tageslicht helles Bad mit Boden ebener Dusche sowie Waschmaschinen- und Trockneranschluss

-Möbliert mit Kleider- und Gardarobenschrank, Einbauten in der Ankleide, Tisch und Stühle sowie Regale im Bad.

Sonstiges

Ursprünglich wurde die Wohnung vom Verkäufer selbst genutzt. Seit 1.06.2024 ist die Wohnung an eine zuverlässige Familie vermietet. Die Kaltmiete von derzeit 20.736 € p. a. wird sich aufgrund des Staffelmietvertrags in den kommenden Jahren noch erhöhen. Die Mieter würden sich freuen, Sie als neuen Vermieter kennen zu lernen.

Mit der Wohnung sind Rücklagen in Höhe von 3.666 € verbunden.





Peter Frei Immobilien



Peter Frei Immobilien

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

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

[Online ansehen](#)



PARKIMMOBILIEN GRUNDRISS WOHNUNG 37

3. OG. HAUS 3
3ZIMMER WOHNUNG MIT WINTERGARTEN

Lage im Gebäude:



Raum	Nutzfläche	Wohnfläche
Wintergarten	5,88 m²	7,04 m²
Küche	11,42 m²	17,67 m²
Flur	6,72 m²	6,72 m²
WC	2,07 m²	2,07 m²
Schlafzimmer	13,80 m²	13,80 m²
Bad	6,55 m²	6,55 m²
Wohnraum	23,15 m²	23,15 m²
Gesamt	72,43 m²	70,99 m²



Die dargestellten Grundrisse und Angaben entsprechen dem Stand der Eingabeplanung. In Abhängigkeit der Ausführung und Detailplanung können aufgrund technischer Erfordernisse oder behördlicher Auflagen Änderungen gegenüber dieser Planung möglich sein. Für die Ausrichtung ist die Baubeschreibung maßgebend. Dargestellte Möbel und Einbauten sind beispielhaft. Die Grundrisse sind nicht zur Maßnahme für die Wohnung geeignet. Die planmässige Darstellung der Flächen und Räume sowie deren Verbindung geben die Schnitt- und Fluransichten wieder und sind deshalb nicht verbindlich. Die Abbildungen zeigen teilweise Sonderanordnungen, die entsprechend der Baubeschreibung nur nach vorheriger Absprache gegen Mehrkosten erhältlich sind. Darstellung im Maßstab 1:200.