







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

PETER FREI IMMOBILIEN

Peter Frei Immobilien

Fernwärme

Fernwärme

Personen

Tiefgarage

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	

Gartennutzung
Möbeliert
Möbeliert
Barrierefrei

Unterkellert Keller

Gäste-WC

Heizungsart

Befeuerung Fahrstuhl

Stellplatzart

Energieausweis



Energieausweistyp

Gültiq bis

Mit Warmwasser Energiebedarf

Energieträger

Baujahr

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Bedarfsausweis

12.03.2025

false

58.0

Fernwärme

2014

12.03.2015

2014

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 beguem 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 gm 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 am

Bad 6,55 gm.

Gäste WC 2,47 gm

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

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



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 Rollladen an allen Fenstern (Ausnahme Fenster zum Wintergarten)
- -Wintergarten mit faltbaren Fensterelementen
- -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

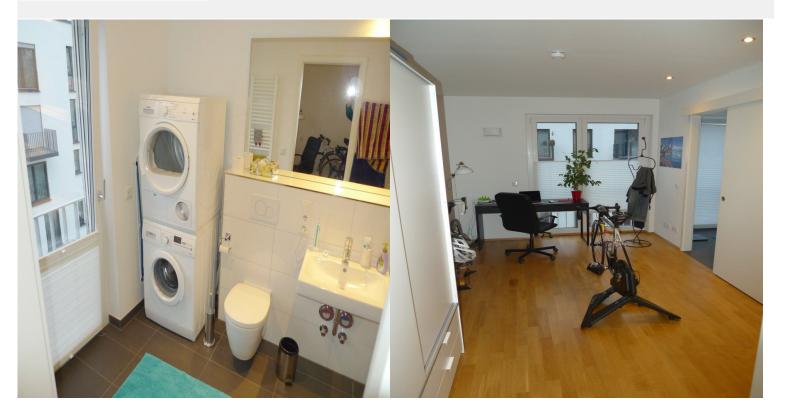
Ursprünglich wurde die Wohnung vom Verkäufer selbst genutzt. Seit 1.06.2024 ist die Wohnung an eine zuverlässige Familie vermietet. Die Kaltmiete von derzeit 20.736 € p. a. wird sich aufgrund des Staffelmietvertrags in den kommenden Jahren noch erhöhen. Die Mieter würden sich freuen, Sie als neuen Vermieter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

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









PETER FREI

Peter Frei Immobilien



PARKIMMOBILIEN GRUNDRISS WOHNUNG 37

3. OG, HAUS 3 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT WINTERGARTEN





