



Peter Frei Immobilien



Objektnummer 1261#Is9Wih

Kapitalanlage - tolle 3 Zimmer Wohnung mit West Balkon

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

577.000,00 €
1,78 % inkl. MwSt.

Peter Frei Immobilien

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

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

[Online ansehen](#)



Wohnfläche	73,3 m²
Kellerfläche	4,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	2023
Zustand	Neuwertig
Bad	Dusche
Bodenart	Fliesen, Kunststoff
Befeuerung	Elektro
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Tiefgarage
Barrierefrei	
Hallenhöhe	3.0
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	
Seniorengerecht	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	26.06.2033
Energiebedarf	9.0
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	A+
Baujahr	2023
Ausstelldatum	27.06.2023
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung



Lage

Otterfing ist ein begehrter Wohnort mit rd. 5000 Einwohnern. Viele Interessenten schätzen die Übersichtlichkeit des Ortes bei einer vollständigen Infrastruktur. 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.

Diese Wohnung finden Sie in Wohnlage in der Nähe des Bahnhofs. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie zu Fuß in knapp 10 Minuten.

Objektbeschreibung

Die Ausstattung dieses Neubaus mit insgesamt 10 Wohnungen hat es in sich..... Hier vereinen sich planerisches Geschick, guter Geschmack und das Können der beteiligten Handwerker. Die zukunftssträchtige Ausrichtung des Hauses sehen Sie nicht nur in der energiesparenden Bauweise sondern beispielsweise auch in der komfortablen Deckenkühlung.

Im 1 OG befindet sich diese ausgesprochen helle und freundliche 3 Zimmer Wohnung. Ein ca. 35 qm großes Wohn- und Esszimmer mit der inliegenden Küchenzeile ist nach Süden und Westen ausgerichtet. Von dort als auch vom Schlafzimmer 1 gelangen Sie auf den West Balkon. Dieser lädt zum Verweilen an Sommertagen ein.....

Ein zweites Schlafzimmer ist ebenfalls nach Westen ausgerichtet. Das geschmackvoll geflieste Bad und ein Abstellraum runden das Wohnangebot ab.

Diese Wohnung ist bereits an eine solvente Mieterin vermietet und steht deshalb als Anlageobjekt zur Verfügung. Im Mietvertrag ist eine Kaltmiete von € 18/qm vereinbart.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von einem tollen Raumgefühl mit den 2,6 Meter hohen Räumen überraschen.

Für Ihr Kfz ist ein Einzelstellplatz in der TG für € 30000 zu erwerben. Ein möglicher Elektroanschluss für eine Wallbox ist bereits vorgesehen.



Ausstattung

Auf diese Ausstattung dürfen Sie sich freuen:

- ***Fußbodenheizung in allen Räumen**
- ***Deckenkühlung in allen Wohnräumen**
- ***hochwertigster Designboden in den Wohn- und Schlafräumen**
- ***geschmackvoll gefliestes Bad mit feuchtigkeitsgesteuerter Lüftung**
- ***Bad mit Boden ebener Dusche, Waschtisch, WC, Handtuchhalter und Waschmaschinenanschluss**
- ***alternative Waschmaschinenanschluss im Abstellraum**
- ***kontrollierte, dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung**
- ***weiße Kunststofffenster mit 3 Scheiben Verglasung**
- ***weiße Zimmertüren mit 2,10 Durchgangshöhe**
- ***WLAN Verkabelung in den Wohnräumen**

Das Haus ist mit einem Lift ausgestattet. Somit sind von der Tiefgarage bis ins Obergeschoss alle Stockwerke barrierefrei erreichbar. Der Strombedarf des Hauses, insbesondere für die Wärmepumpen, wird umweltfreundlich mittels der Photovoltaikanlage auf dem Dach gewonnen.



Peter Frei Immobilien



Peter Frei Immobilien

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

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

[Online ansehen](#)



