



*Objektnummer 1262#ls9Wih*

**Sofort beziehbare 3 Zimmer Maisonette Wohnung in ruhiger und zentraler Lage mit Balkon**

**Eckdaten**

Kaltmiete	1.350,00 €
Nebenkosten	300,00 €



<i>Wohnfläche</i>	<b>85,0 m<sup>2</sup></b>
<i>Kellerfläche</i>	<b>5,0 m<sup>2</sup></b>
<i>Anzahl Zimmer</i>	<b>3,0</b>
<i>Anzahl Schlafzimmer</i>	<b>2,0</b>
<i>Anzahl Badezimmer</i>	<b>2,0</b>
<i>Anzahl Stellplätze</i>	<b>1,0</b>
<i>Anzahl Balkone</i>	<b>2,0</b>
<i>Baujahr</i>	<b>1993</b>
<i>Zustand</i>	<b>Gepflegt</b>
<i>Bad</i>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<i>Küche</i>	<b>Einbauküche</b>
<i>Bodenart</i>	<b>Fliesen, Parkett</b>
<i>Heizungsart</i>	<b>Zentral</b>
<i>Befeuerung</i>	<b>Pellets</b>
<i>Stellplatzart</i>	<b>Duplex</b>
<i>Unterkellert</i>	<b>Keller</b>

## Energieausweis

<i>Energieausweistyp</i>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<i>Gültig bis</i>	<b>20.10.2027</b>
<i>Energiekennwert</i>	<b>125.0 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<i>Energieträger</i>	<b>Pelletheizung</b>
<i>Energieeffizienzklasse</i>	<b>D</b>
<i>Baujahr</i>	<b>1993</b>
<i>Ausstellldatum</i>	<b>20.10.2017</b>
<i>Geltende EnEV</i>	<b>2014</b>
<i>Gebäudeart</i>	<b>Wohngebäude</b>

## Objektbeschreibung



## Peter Frei Immobilien

### 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, seit neuester Zeit auch einen Waldkindergarten, 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.**

**Das Haus liegt nahe dem Zentrum. Alle Geschäfte sowie der Bahnhof sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.**

**Peter Frei Immobilien**

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

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

[Online ansehen](#)



## Objektbeschreibung

Diese geräumige Maisonettewohnung finden Sie in einem in Massivbauweise errichteten Mehrfamilienhaus. Es wurde 1993 erstellt und hat nur 6 Wohnungen. Eine harmonische Eigentümergemeinschaft hat auf ein gepflegtes Erscheinungsbild Wert gelegt

Die hier angebotene Wohnung weist eine Wohn/Nutzfläche von gut 85 qm auf, die sich auf OG und DG verteilen.

Die Räumlichkeiten der Wohnung zeichnen sich durch eine geschickte Aufteilung aus: Im Obergeschoss befinden sich das geräumige und angenehm helle Wohnzimmer mit der offenen Küche. Ein 1,65 m tiefer West Balkon erstreckt sich entlang des Wohnzimmers und bietet Platz für entspannte Stunden an der frischen Luft. Das fast 14 qm große Schlafzimmer, derzeit als Kinderzimmer genutzt, sowie das Bad runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Über eine Raumsparstreppe gelangt man in die obere Etage, wo sich der gemütliche Hobbyraum und ein weiteres Badezimmer befinden. Der Balkon auf dieser Ebene ist nach Süden ausgerichtet.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Lage und dennoch in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Ein Duplex-Stellplatz in der Garage steht für Ihr KFZ zur Verfügung. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerraum. Im gemeinschaftlich genutzten Waschraum finden Sie Platz für Ihre Waschmaschine und den Trockner.

Diese charmante Maisonettewohnung bietet alles, was das Herz begeht - überzeugen Sie sich selbst von diesem gemütlichen Zuhause!

## Ausstattung

Die Immobilie verfügt über ein Badezimmer, das mit einem Fenster und einer Badewanne ausgestattet ist. Falls Sie Wert auf eine Waschmaschine in der Wohnung legen so haben Sie in diesem Bad alle Möglichkeiten. Es gibt sowohl einen Platz als auch Anschlüsse dafür.

Ein weiteres, ebenso Tageslicht helles Bad mit einer Dusche, steht im DG zur Verfügung.

Zudem ist eine Einbauküche mit Markengeräten vorhanden. Rollläden sind an den Fenstern verfügbar. Als Bodenbeläge wurden Fliesen und Parkett verlegt. Die Qualität der Ausstattung wird als normal eingestuft.



## Sonstiges

In den letzten Jahren wurde sowohl in eine Kalkschutzanlage als auch 2024 in eine neue Pellet Heizanlage investiert. Letzteres sollte sich in einem neuen Energieausweis mit einem niedrigeren Wert bemerkbar machen.

Bitte beachten Sie dass die Haltung eines Hundes nicht gewünscht wird.





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**

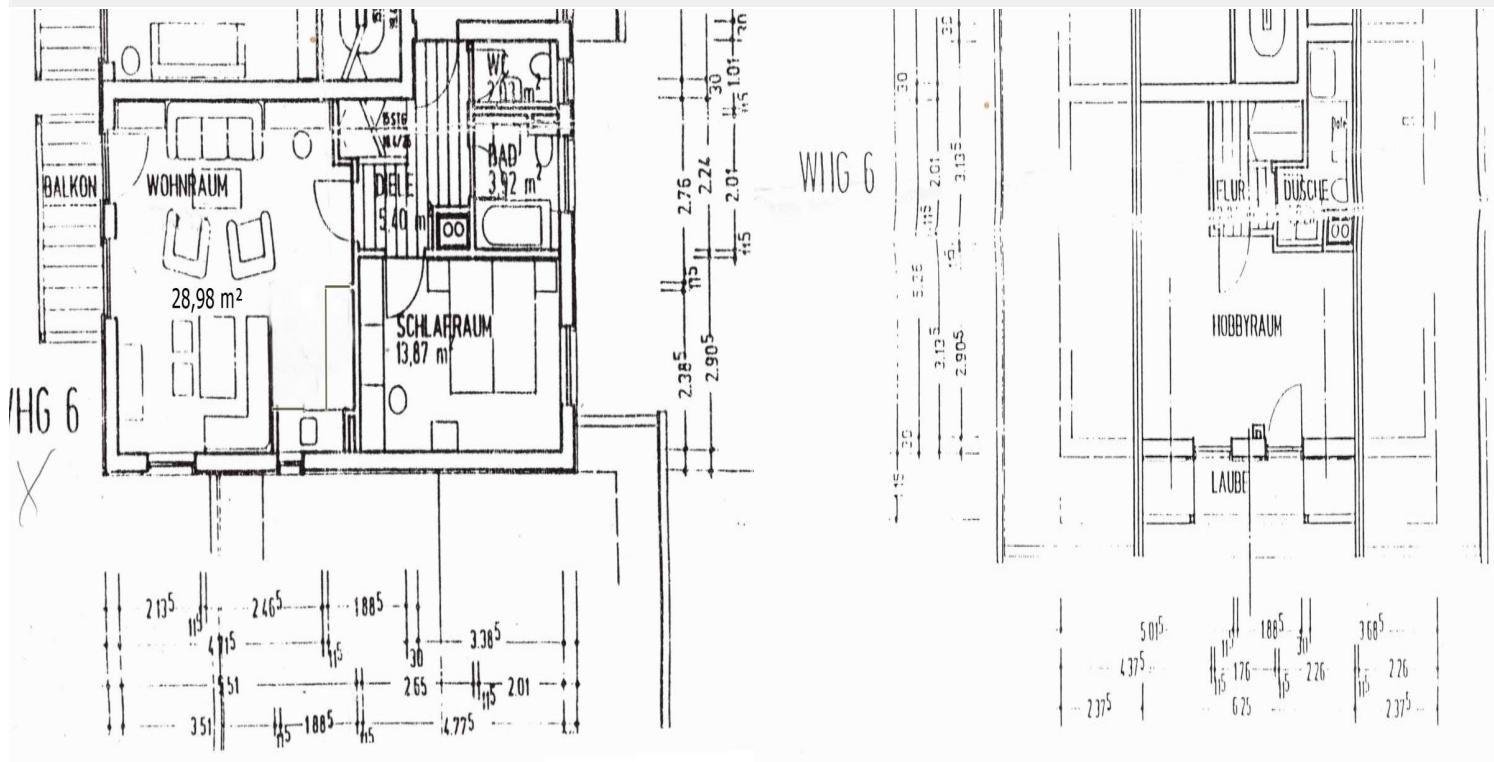
Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

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

[Online ansehen](#)



Peter Frei Immobilien



Peter Frei Immobilien

Peter Hirschmann  
Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

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

[Online ansehen](#)