



*Objektnummer 1284#Is9Wih*

## ***Moderne 3 Zimmer Wohnung mit tollem Grundriss und Wintergarten - vermietet***

### ***Eckdaten***

***Kaufpreis  
Provision***

***670.000,00 €  
2,38 inkl. MwSt.***

**Peter Frei Immobilien**

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

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

[Online ansehen](#)



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

## **Energieausweis**

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

## **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*

*Die Wohnung ist an eine Familie vermietet. Diese plant den Auszug bis Mitte 2028.*

*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 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 Immobilien**



**Peter Frei Immobilien**

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

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

[Online ansehen](#)

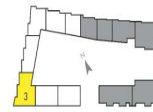


## PARKIMMOBILIEN GRUNDRISS WOHNUNG 37

3. OG, HAUS 3  
3ZIMMER WOHNUNG MIT WINTERGARTEN



lage im Gebäude:



Raum	Nutzfläche	Wohlfäche
Wintergarten	6,88 m <sup>2</sup>	7,04 m <sup>2</sup>
Küche	11,42 m <sup>2</sup>	11,67 m <sup>2</sup>
Flur	6,72 m <sup>2</sup>	6,72 m <sup>2</sup>
WZG	2,97 m <sup>2</sup>	2,97 m <sup>2</sup>
Schlafz.	13,80 m <sup>2</sup>	13,80 m <sup>2</sup>
Bad	6,55 m <sup>2</sup>	6,55 m <sup>2</sup>
Wohnz.	23,15 m <sup>2</sup>	23,15 m <sup>2</sup>
Ankleide	3,99 m <sup>2</sup>	3,99 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>74,43 m<sup>2</sup></b>	<b>70,99 m<sup>2</sup></b>



Die dargestellten Grundrisse und Angaben entsprechen dem Stand der Eingabeplanung. Im Rahmen 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 metrische Darstellung der Raumbereiche und Einzelräume sowie deren Untergliederung geben die Sicht der Räume wieder und sind detailreich zu verstehen. Die Abbildungen zeigen keine Sonderausstattungen, die entsprechend der Baubeschreibung nur nach vorheriger Absprache gegen Mehrkosten erhältlich sind. Darstellung im Maßstab 1:100.