



Peter Frei Immobilien



Objektnummer 1285#Is9Wih

## **Hausgefühl statt Wohnung – außergewöhnliche Maisonette mit 4 Zimmern, zwei Privatgärten & Pool**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**765.000,00 €**  
**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>126,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>32,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>11,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2001</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</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>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

## Energieausweis

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>20.07.2035</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>52.0 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>21.07.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## Objektbeschreibung



### **Lage**

*Die Immobilie befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Lage von Hausham. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.*

*Die Nähe zum Tegernsee sowie die gute Anbindung Richtung München machen den Standort besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Pendler.*

### **Objektbeschreibung**

*Wer ein Zuhause sucht, das mehr bietet als klassische Eigentumswohnungen, wird hier fündig: Diese außergewöhnliche Maisonette vereint die Privatsphäre eines Hauses mit dem Komfort einer Wohnung – in ruhiger, gewachsener Lage von Hausham, nur wenige Minuten vom Tegernsee entfernt.*

*Auf rund 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet sich ein durchdachtes Raumkonzept über zwei Ebenen, das Wohnen, Rückzug und Leben im Freien perfekt miteinander verbindet.*

*Das absolute Highlight sind die zwei privaten Gärten – eine Seltenheit in dieser Form – die zu jeder Tageszeit unterschiedliche Sonnen- und Rückzugsbereiche bieten. Ergänzt wird dieses besondere Wohngefühl durch einen eigenen kleinen Außenpool, der das Zuhause zu einer echten Wohlfühloase macht.*

*Ein Gartenhäuschen sowie ein zusätzlicher Freisitz mit Grillplatz vervollständigen die Gartenausstattung.*

*Zur Wohnung gehört der Außenstellplatz B. Mit der Wohnung wird eine Einzelgarage und ein Kellerraum unter der Garage mit rund 11,5 qm verkauft. Der Gesamtpreis beträgt somit 789.000 €.*

*Zu den gemeinschaftlich zu nutzenden Flächen gehört ein Trockenraum, ein Fahrradraum sowie ein Grillplatz.*



### **Ausstattung**

*In dieser hochwertigst ausgestatteten Wohnung wird Sie begeistern:*

- \*\*\*Fußbodenheizung in den meisten Räumen*
- \*\*\*Parkett Landhausdielen Eiche in den Wohnräumen im EG ca. 3 Jahre alt oder im UG Fichte*
- \*\*\*Gemütlichkeit ausstrahlender Kachelofen im Wohnzimmer*
- \*\*\*Einbauküche mit hochwertigen Miele Geräten wie Spülmaschine, Backofen, großem Kochfeld, Dunstabzug nach außen, Kaffeemaschine und Kühl/Gefrierschrank*
- \*\*\*Küche und Bäder mit Einbausports*
- \*\*\*Tageslicht helles Bad mit großzügiger Dusche, renoviert vor ca. 6 Jahren*
- \*\*\*Zweites Bad, ebenfalls mit Fenster und Dusche im UG, mit Waschmaschinenanschluss*
- \*\*\*Rollladen an allen Fenstern und Terrassentüren, teilweise elektrisch bedienbar*
- \*\*\*wertige Mückenschutztüren bzw. -gitter an fast allen Außentüren und Fenstern*

### **Sonstiges**

*Die Wohnung wird von den Eigentümern noch bis Ende April 2026 bewohnt. So lässt sich ein Wohnungswechsel stressfrei planen.*

*Erdgeschoss und Untergeschoss weisen eine Wohn-/Nutzfläche von rund 126 qm auf. In dieser Fläche sind die Terrassen mit einem Drittel berücksichtigt. Der Keller unter der Garage wurde nicht eingerechnet.*

*Ein seltenes Angebot für alle, die das Besondere suchen:*

*Hausähnliches Wohnen, kombiniert mit hochwertiger Ausstattung und außergewöhnlichen Außenflächen.*



**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**

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

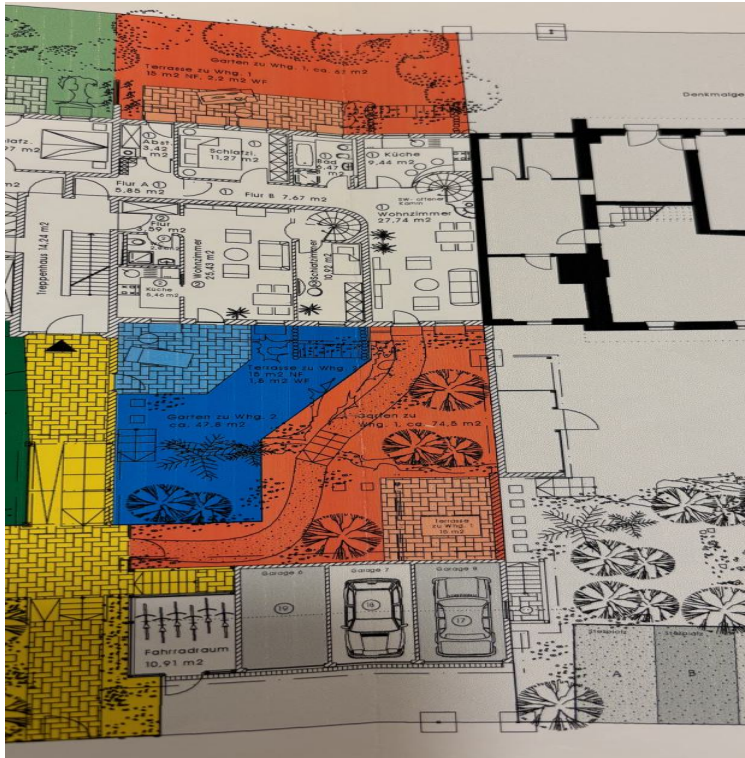
Telefon: 08024 6467234 | Mobil: 0172 8166147 | Fax: 08024 6467613

[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](#)