

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Otterfing

**von Privat, charmante Doppelhaushälfte mit großem Garten in ruhiger Bestlage von Otterfing**



Objekt-Nr. OM-458935

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **998.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Rieger

Jahnsteig 27  
83624 Otterfing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	494,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	153,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	39,30 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause auf einen Blick:

Die gepflegte Doppelhaushälfte mit 5,5 Zimmern vereint großzügiges Wohnen, einen traumhaften Garten und eine ruhige, familienfreundliche Lage mit hervorragender Anbindung. Auf ca. 153 qm Wohnfläche erwarten Sie helle Räume, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein Grundstück, das mit dieser Lage Seltenheitswert hat. Der Keller bietet eine Grundfläche von ca. 49 qm (ohne Berücksichtigung des Hobbyraumes), wovon Sie eine Fläche von ca. 39,3 qm zusätzlich aktiv nutzen können.

Besondere Highlights:

- ruhige Lage direkt gegenüber einer unbebauten Wiese
- nur ca. 5 Gehminuten zur S-Bahn
- sehr großzügiges Grundstück mit 494 qm
- sonniger Garten mit altem Apfelbaum und Beerensträuchern
- zwei Terrassen (im Süden 13 qm und im Westen 14 qm) sowie Südbalkon
- helles Wohn-/Esszimmer (ca. 40,5 qm) mit großen Fensterfronten
- separater Hobbyraum (18,4 qm) mit eigenem Außenzugang (ideal auch für Homeoffice,

Praxis, Gäste-, Sport- oder Jugendzimmer)

- Ausbaureserve im Dachgeschoss als Wohnraum (ca. 67 qm Bodenfläche)
- Garage mit elektrischem Sektionaltor sowie zusätzlicher Außenstellplatz

Wohnen mit Raum und Möglichkeiten:

Das Haus wurde 1974 in solider Ziegelbauweise errichtet und laufend gepflegt sowie modernisiert. Es bietet eine durchdachte Raumaufteilung und viel Platz für Familien oder kombinierte Wohn- und Arbeitskonzepte.

Erdgeschoss:

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse, moderne, hochwertige Einbauküche, Gäste-WC sowie Garderobenbereich.

Obergeschoss:

Drei Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Vom großen Schlafzimmer aus gelangen Sie auf den Südbalkon mit herrlichem Blick ins weitläufige Grüne.

Kellergeschoss:

Im voll ausgebauten Kellergeschoss finden Sie einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum mit Tageslicht und separatem Außenzugang – ideal auch für Homeoffice, Praxis, Sport- oder Jugendzimmer. Zusätzlich gibt es einen Wasch- und Trockenraum mit Wasseranschlüssen und einer Dusche, einen Heizungs- und Werkstattraum sowie einen Vorratsraum.

Dachgeschoss:

Das wärme gedämmte Dachgeschoss ist zum Ausbau vorbereitet und bietet eine perfekte Möglichkeit zur Wohnraumerweiterung. Warmwasser-, Kaltwasser- und Abwasseranschluss sind bereits vorhanden. Des Weiteren sind die Steigleitungen für den Heizkreislauf ebenfalls bis zum Dachgeschoss hochgeführt.

Ein Garten wie aus dem Bilderbuch:

Der liebevoll angelegte Garten ist ein echtes Highlight. Ob entspannte Sommerabende auf den Terrassen, Spielen mit den Kindern oder Ernten eigener Früchte – hier genießen Sie Lebensqualität pur! Apfelbaum, Beerensträucher und viel Platz machen diesen Außenbereich zu einem kleinen Paradies. Im rückwärtigen Teil des Grundstücks steht Ihnen ein geräumiges Gartenhaus zur Verfügung. Die Größe des Gartens mit ca. 360 qm ist ein echter Mehrwert des Hauses und Grundstücks.

## Ausstattung

Ausstattung und Zustand:

- Parkettböden in den Wohnräumen
- dreifachverglaste Fenster mit Rollläden (neu eingebaut 2014 und 2017)
- Wärmedämmung vorhanden
- hochwertige Einbauküche mit Granitboden (neu eingebaut 2014)
- modernes Badezimmer (neu eingebaut 2019)
- Öl-Zentralheizung (Umrüstung auf Wärmepumpe laut Energieberater problemlos möglich)
- laut Energiebedarfsausweis: Energieeffizienzklasse D mit 126 kWh/(qm x a)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, gewachsener Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur. Otterfing liegt im Einzugsbereich von München im Landkreis Miesbach, in Bestlage zwischen München und den Bergen sowie den Seen. Der Ort hat einen direkten S-Bahn-Anschluss (5 Gehminuten vom Haus). In ca. 35 Minuten gelangen Sie per S-Bahn zum Marienplatz in München. Über den nur eine Haltestelle entfernt gelegenen Bahnhof Holzkirchen können Sie zudem schnell mit der Regionalbahn ins bayerische Oberland (Schliersee, Tegernsee, Lenggries, Rosenheim) fahren oder auch in nur ca. 27 Minuten nach München Hbf. gelangen. Nicht weit von Otterfing entfernt befinden sich die Autobahnauffahrten Holzkirchen und Sauerlach zur A8.

Vom Wohnhaus sind die Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar. Der Ort verfügt über eine Grundschule, verschiedene Kindertageseinrichtungen und über Ganztagesbetreuungen für schulpflichtige Kinder. Weiterführende Schulen sind im nahen Holzkirchen vorhanden. In Otterfing finden Sie auch Ärzte, Therapeuten und zahlreiche Gelegenheiten für sportliche Aktivitäten. Fahrradwege laden zu Radtouren ein, wie z.B. an den Hackensee, an den Kirchsee mit dem Kloster Reutberg oder nach Dietramszell.

Otterfing besticht aber auch durch ein sehr engagiertes Gemeindeleben. Sehr bekannt ist die Gemeinde im Umland für ihre zahlreichen Feste.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	126,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Zugang zum Haus mit Garage

# Exposé - Galerie



DHH mit Apfelbaum davor



Südterrasse und Balkon

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten nach Süden



Westterrasse mit Gartenhaus

# Exposé - Galerie



West-/Nordfassade+Hauseingang



Wohnzimmeransicht 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmeransicht 2



Wohnzimmeransicht 3

# Exposé - Galerie



Esszimmeransicht 1



Esszimmeransicht 2

# Exposé - Galerie



helle hochwertige Einbauküche



Küchenblick in den Westen

# Exposé - Galerie



Treppenhaus in das OG



Schlafzimmer 1 mit Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 / Arbeitszimmer



Badezimmeransicht 1

# Exposé - Galerie



Badezimmeransicht 2



kl. Arbeitszimmer m. Westf.

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 m. West-/Nordf.



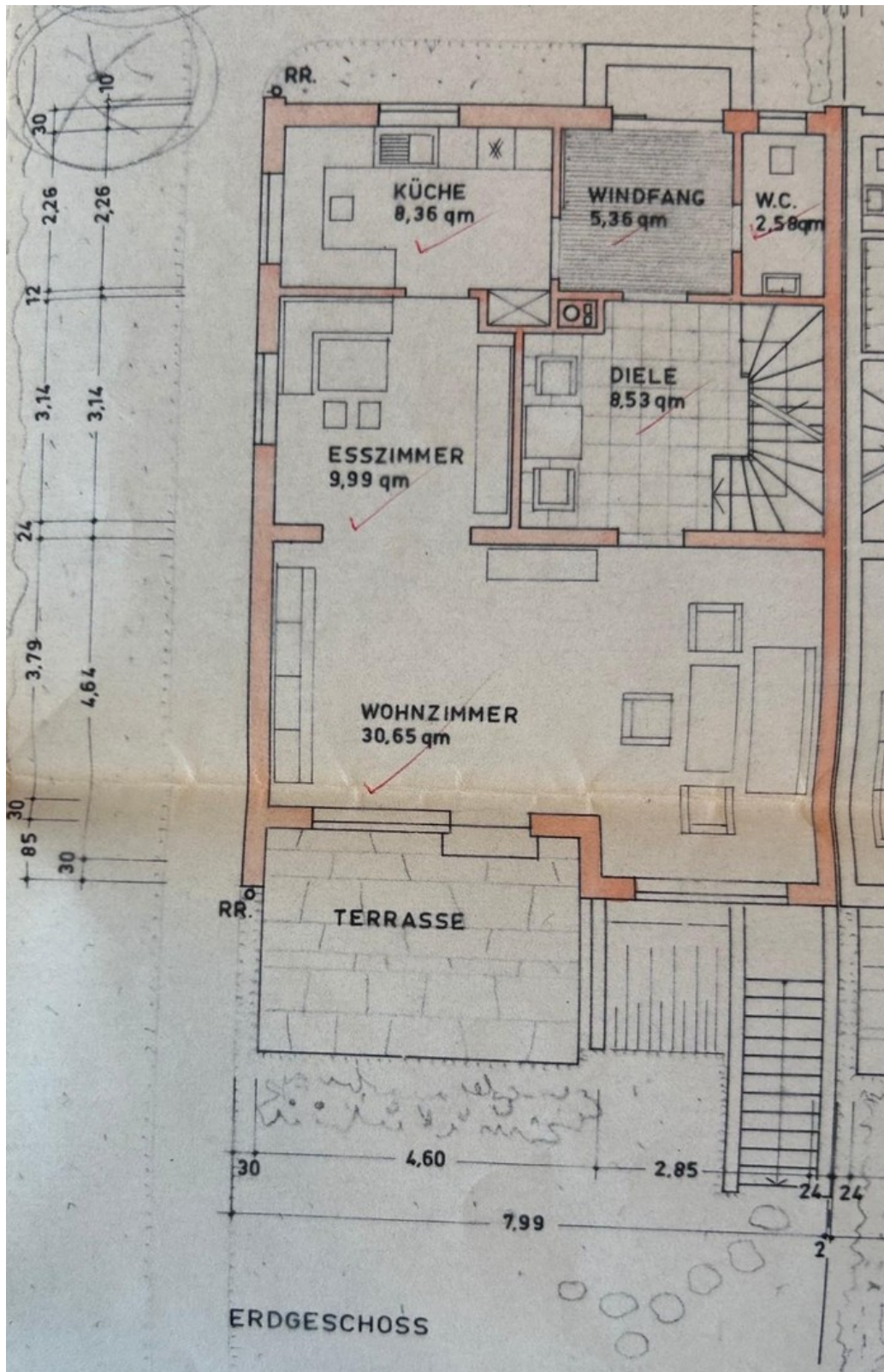
Treppenhaus ins Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



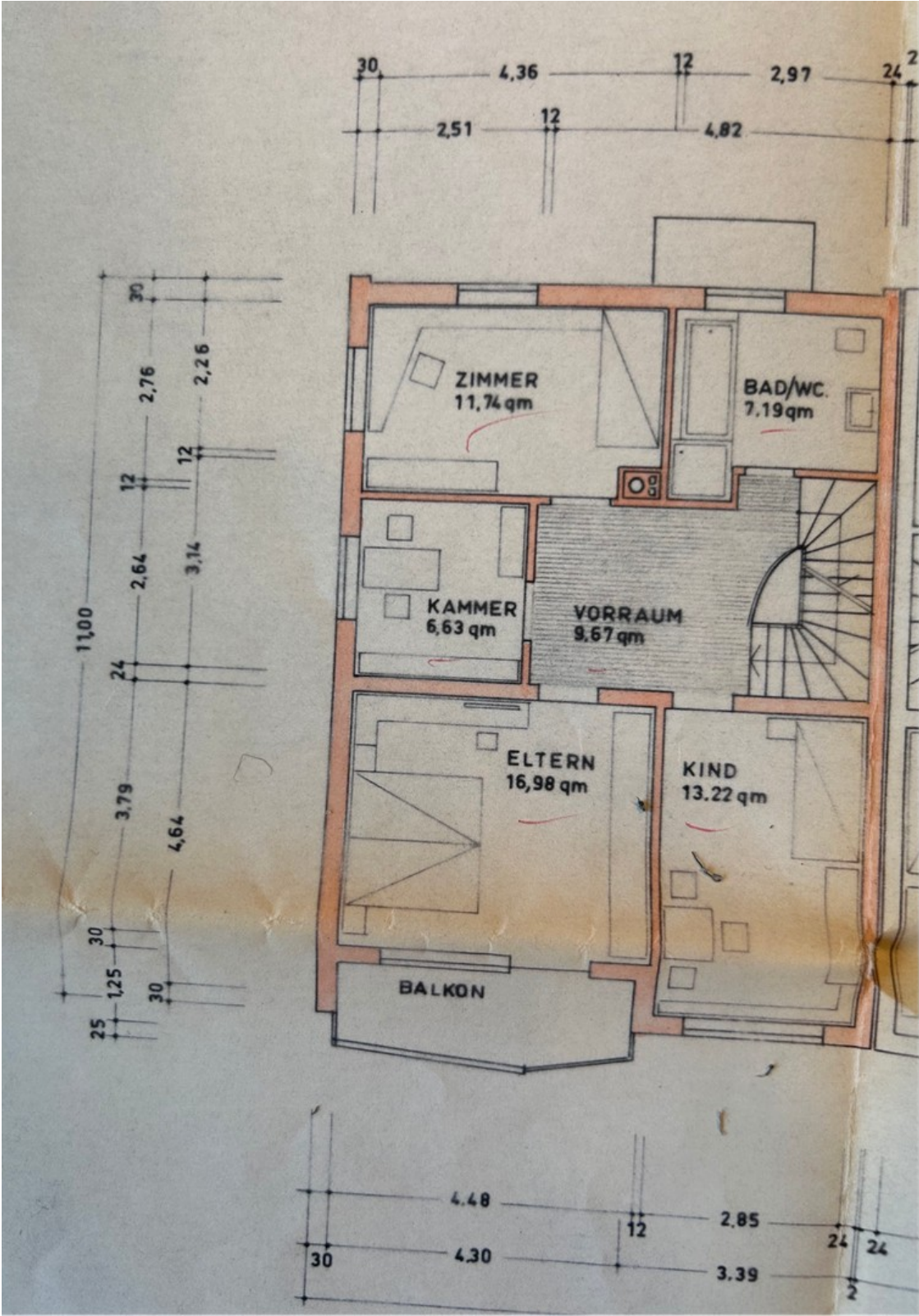
Hobbyraum mit Außentreppe

# Exposé - Grundrisse



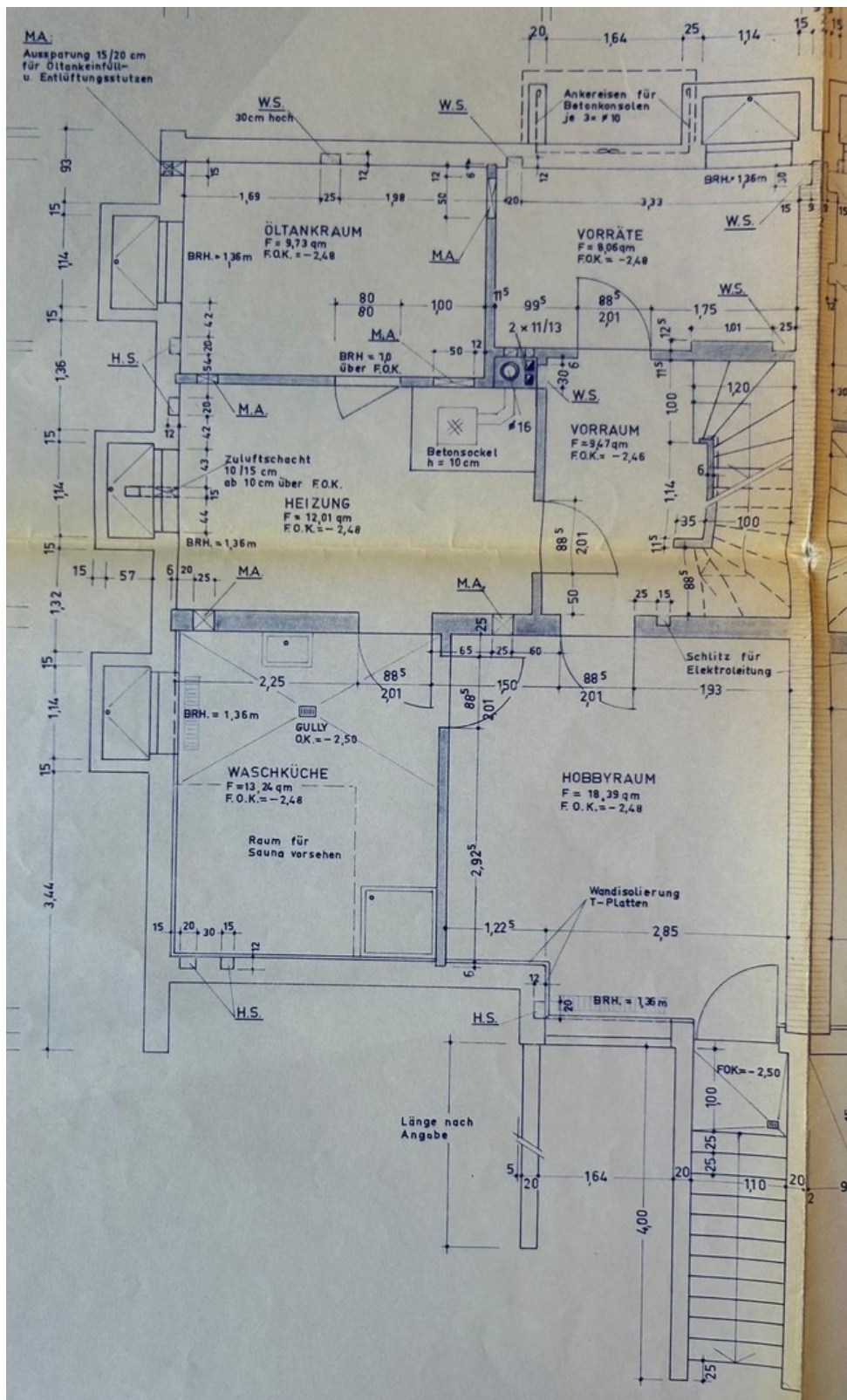
Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



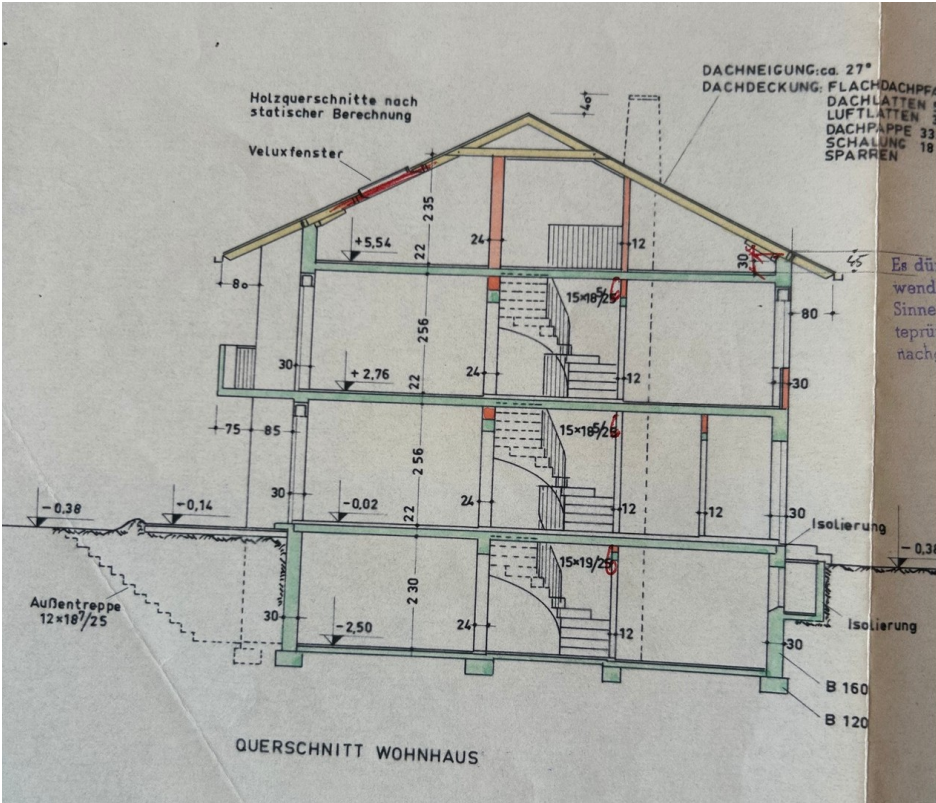
Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

# Exposé - Grundrisse



Querschnitt Wohnhaus