



## PROVISIONSFREI & OHNE MIETER! 2 Familienhaus mit genehmigten Baubescheid für Dachbodenausbau



### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.750.000,- €
Provisionspflichtig	
Käufercourtage	3,57%

### Größe & Zustand

Wohnfläche	240 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	524 m <sup>2</sup>
Lage im Objekt (Etage)	3
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Balkone	1
Größe Balkon/Terrasse	38 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	332 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	6
Zustand	Modernisiert
Baujahr	1992

Verfügbar ab sofort

### Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebiet
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	11.07.2032
Energieverbrauchskennwert	94kWh/m <sup>2</sup> a
Baujahr lt. Energieausweis	2021
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	11.07.2022
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	Öl

### Ausstattung

Gartennutzung	Ja
Abstellraum	Ja

## Objektbeschreibung

Verlockendes Zuhause für Zwei Familien mit genehmigtem Dachgeschossausbau!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo sich Raum, Komfort und Potenzial vereinen. Dieses charmante Zweifamilienhaus bietet nicht nur Platz für zwei Familien, sondern verfügt auch über einen bereits genehmigten Baubescheid für den Ausbau des Dachgeschosses, der zusätzlichen Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse schafft.

Highlights:

**Zwei Wohneinheiten:** Die ideale Lösung für Familien, die zusammenleben möchten, aber dennoch Wert auf ihre Privatsphäre legen. Jede Wohneinheit bietet einen eigenen Eingang, Wohnbereich, Küche, Schlafzimmer und Bad.

**Genehmigter Dachgeschossausbau:** Die Planung ist bereits abgeschlossen, und der Baubescheid liegt vor. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihren Wohnraum zu erweitern und Ihren persönlichen Stil einzubringen.

**Geräumiger Garten:** Ein großzügiger Garten lädt zum Entspannen, Spielen und Genießen der Natur ein. Perfekt für Familienaktivitäten im Freien oder einfach nur zum Entspannen nach einem langen Tag.

**Gute Lage:** Das Haus befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Gegend, in der Sie von Geschäften, Schulen, öffentlichen Verkehrsmitteln und anderen Annehmlichkeiten profitieren können.

**Parkmöglichkeiten:** Aausreichend Stellplätze bieten Platz für mehrere Fahrzeuge, was besonders in Wohngebieten von unschätzbarem Wert ist.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, um ein Haus zu erwerben, das nicht nur Ihren



aktuellen Bedürfnissen entspricht, sondern auch zukünftiges Potenzial bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses einzigartigen Zuhauses begeistern!

Wohnung EG ist noch vermietet bis 10.05.2024

Wohnung 1.OG ist sofort beziehbar.

Wohnung DG kann sofort ausgebaut werden, Baugenehmigung liegt vor.

Komplett Mieterfrei spätestens ab 11.05.2024

Die 4-Zi-Wohnung im Erdgeschoss (ca. 105m<sup>2</sup>) verfügt über Parkett- und Laminat in den Wohn- und Schlafräumen. Diele, Bad (mit Fenster) und Gäste-WC mit Fliesenboden und einen von 2 Zimmern aus zugänglichen gepflegten Garten mit einer über die gesamte Hauslänge laufenden Terrasse (Süd-Ost-Ausrichtung)

Die 5-Zi-Wohnung im 1. OG (ca. 135m<sup>2</sup>) verfügt über Parkett- und Laminat in den Wohn- und Schlafräumen. Diele, Bad und Gäste-WC mit Fliesenboden und einen von 2 Zimmern aus zugänglichen überdachten Balkon über die gesamte Hauslänge mit Süd-Ost Ausrichtung.

In beiden Wohnungen jeweils Bad mit Wanne, Dusche, WC und 2x Waschbecken sowie eine zusätzliche Gästetoilette jeweils mit Fenster.

Für das nicht ausgebaute Dachgeschoss liegt ein bereits genehmigter Baubescheid vor. Hier kann nach Belieben eine 3-5 Zimmer Wohnung mit ca 80qm<sup>2</sup> realisiert werden mit großem Nordbalkon + 3 Stellplätze. Dazu im Kellergeschoß noch ein Hobbyraum.

Zu den beiden Wohnungen im EG und 1.OG gehört im vollausgebauten Kellergeschoß jeweils ein gemauertes und gefliestes Kellerabteil mit Stromanschluss sowie jeweils eine separate Waschküche.

## Lage

Ruhige Wohnlage mit einer nachbarliche Bebauung von Ein- und Zwei - Familien Häusern. Das Objekt befindet sich in Ortsmitte Otterfings. In näherer Umgebung finden Sie Kindergärten, Grundschule, mehrere Restaurants, zwei Bäckereien, ein Café, Hausärzte und einen Supermarkt. Auch eine Postannahmestelle, Friseure, eine Apotheke und ein Tierarzt sind gut zu Fuß erreichbar. Die S-Bahn S3 mit ihrem 20 Minutentakt ist zu Fuß in gut 10 Minuten, die beiden Autobahn-Anschlußstellen der BAB A8 in gut 15 Minuten per Auto erreichbar.

## Ausstattung

kürzlich erfolgte Modernisierungsmassnahmen:

Öl-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung Baujahr 2021 (Öl-Brennwertgerät & Boiler)

Ausführliche Auflistung der Modernisierungsmassnahmen erhalten Sie nach Kontaktaufnahme.

## Sonstiges

Sie wünschen weitere Informationen zu diesem Angebot - Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Ich übersende Ihnen gern das gewünschte Exposé mit mehr aussagekräftigen Bildern und einer virtuellen Tour und beantworte Ihre Fragen in einem persönlichen Gespräch. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Ich vorab Ihren vollständigen Namen sowie Telefonnummer und E-Mail-Adresse benötige um Sie Ihrem Ziel näher bringen zu dürfen.

Die Informationen stammen vom Eigentümer. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten,

Bildern und Informationen übernehme Ich keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

## Anbieter

Perkmann Immobilien  
Grünwalder Weg 32  
82041 Oberhaching

Zentrale

Fax

E-Mail

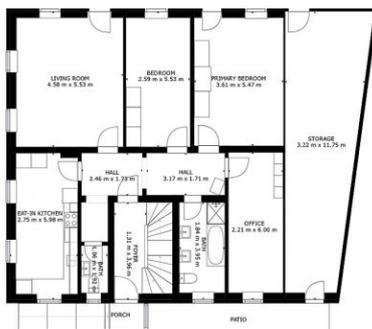
Webseite

[info@perkmann-immo.de](mailto:info@perkmann-immo.de)

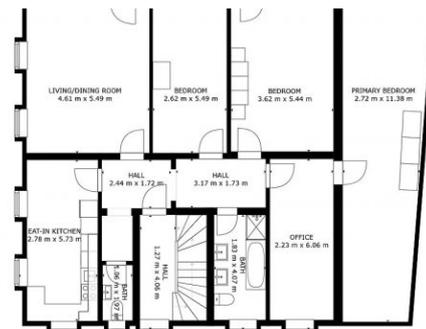
[www.perkmann-immo.de](http://www.perkmann-immo.de)



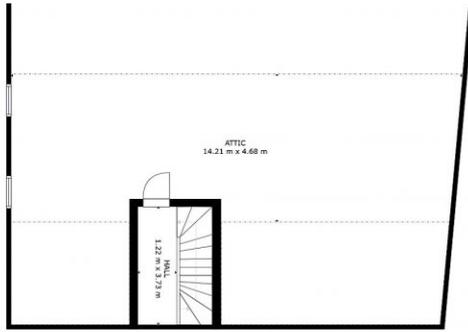
Aussenansicht



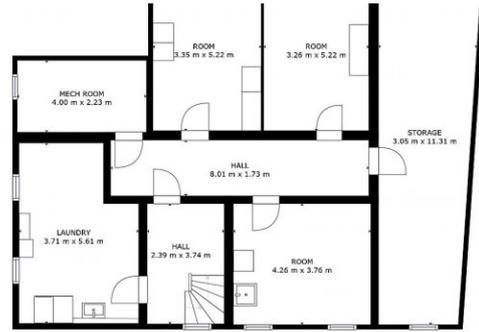
Grundriss\_Erdgeschoss



Grundriss\_1.Obergeschoss



Grundriss\_Dachgeschoss



Grundriss\_Kellergeschoss