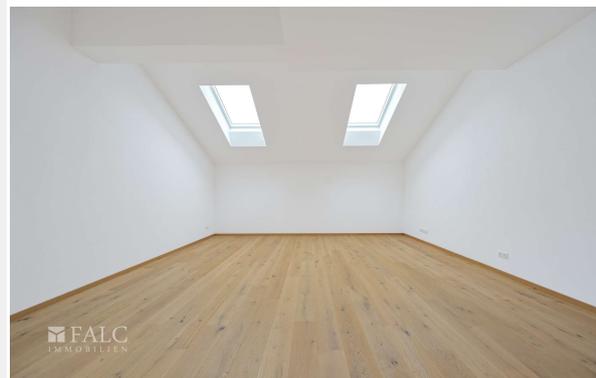




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-HeGa-61368

## Provisionsfreier Erstbezug

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**749.000,00 €**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>100,0 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>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2023</b>
<b>Zustand</b>	<b>ERSTBEZUG</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fussboden</b>
<b>Befeuernng</b>	<b>Elektro</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>11.07.2033</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>22</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Strom</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A PLUS</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>11.07.2023</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

**Diese attraktive Immobilie liegt in einer ausgezeichneten Lage, in einer ruhigen, jedoch gut erreichbaren Straße. Sie eignet sich perfekt für Familien sowie für diejenigen, die die Nähe zur**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*Natur genießen möchten, ohne auf die Vorzüge einer gut erschlossenen Gemeinde verzichten zu müssen.*

*Die Umgebung besticht durch ein freundliches, familienorientiertes Ambiente und zeichnet sich durch eine hohe Verfügbarkeit an Parkplätzen aus.*

*Für junge Familien bietet die Nähe zu mehreren Spielplätzen einen klaren Vorteil. Der nächste Spielplatz befindet sich nur etwa 80 Meter entfernt. Zudem ist die Volksschule Otterfing in wenigen Gehminuten zu erreichen, was den täglichen Schulweg besonders bequem macht.*

*Kulinarisch hat die Umgebung einiges zu bieten. Direkt gegenüber liegt das Gasthaus Otterfing Hof, in dem Sie regionale Spezialitäten in gemütlicher Atmosphäre genießen können. Ebenfalls in der Nähe befindet sich der traditionsreiche Langasthof und Hotel Schmuck, das mit bayerischen Köstlichkeiten überzeugt. Für alltägliche Besorgungen ist die Nahversorgung hervorragend: Bäcker, Metzger, Obst- und Gemüsestände, ein Supermarkt, eine Apotheke, ein Kiosk, eine Tankstelle sowie Banken sind schnell zu erreichen.*

*Verkehrstechnisch bietet die Lage optimale Anbindungen. Die nächste Autobahn erreichen Sie in nur 5 Minuten mit dem Auto, was eine hohe Flexibilität für Pendler ermöglicht, egal ob nach Holzkirchen, Tegernsee, Bad Tölz oder in die Landeshauptstadt München. Der Bahnhof Otterfing, der nur etwa 10 Minuten entfernt liegt, sorgt für regelmäßige Zugverbindungen nach München. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist der Flughafen München, den Sie in rund 45 Minuten erreichen.*

*Die Immobilie überzeugt durch ihre ausgewogene Lage, die sowohl die Vorzüge einer ländlichen Idylle als auch die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten bietet. Sie ist ideal für alle, die ein ruhiges Wohnumfeld suchen, aber nicht auf die Vorteile der Großstadtanbindung verzichten möchten.*

### **Geografische Lage und Umgebung:**

*Otterfing liegt auf den Endmoränenhügeln der letzten Eiszeit im Voralpenland, mit einem malerischen Blick auf das Mangfallgebirge. Die Ortschaft befindet sich an der Bundesstraße 13, etwa 4 km nördlich von Holzkirchen und direkt an der südlichen Grenze des Landkreises München. Im Norden grenzt das Gemeindegebiet an den Hofoldingen Forst.*

### **Die Entfernung zu wichtigen Städten und Orten:**

**München: 30 km**

**Miesbach: 23 km**

**Wolfratshausen: 21 km**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Bad Tölz: 22 km**  
**Rosenheim: 37 km**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

*Zum Verkauf steht eine moderne und erst kürzlich bezugsfertig gestellte Etagenwohnung im ersten Obergeschoss eines Neubaukomplexes in Otterfing. Auf 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese Wohnung ausreichend Platz für eine kleine Familie, ein Paar oder eine Einzelperson.*

*Die Wohnung besticht durch edle Holzböden und eine exzellente Verarbeitung in allen Räumen. Die präzise Ausführung der Handwerksarbeiten und die Liebe zum Detail machen sich in jedem Raum bemerkbar.*

*Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur, von dem alle Zimmer abgehen. Das moderne Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Zudem finden Sie hier einen Platz für eine Waschmaschine oder einen Trockner. Die hochwertigen Fliesen an Boden und Wänden sorgen für ein gepflegtes Ambiente, das zur Entspannung einlädt.*

*Das Schlafzimmer bietet genügend Raum für Möbel und persönliche Gegenstände und eignet sich hervorragend als Rückzugsort. Ein weiteres Zimmer kann als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden und bietet Platz für ein Bett, einen Schreibtisch und einen Schrank.*

*Das Highlight der Wohnung ist der offene Ess-, Koch- und Wohnbereich, der sich zum Süden hin öffnet und einen atemberaubenden Blick auf die Berge bietet. Über ein paar kleine Stufen gelangt man nahtlos vom Küchenbereich in den großzügigen Wohnbereich, der durch hohe Decken und große Dachfenster eine angenehme Raumhöhe und ein einzigartiges Raumgefühl vermittelt.*

*Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz, der im Kaufpreis enthalten ist und Ihnen einen sicheren Parkplatz garantiert. Ein Aufzug im Gebäude sorgt für einen barrierefreien Zugang zur Wohnung.*

*Im Keller stehen Ihnen ein zusätzlicher Abstellraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum zur Verfügung, in dem Sie Ihre Fahrräder sicher unterbringen können. Für angenehme Wärme sorgt die Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, und alle Fenster sind mit elektrischen Jalousien ausgestattet.*

*Überzeugen Sie sich selbst von dieser tollen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf ein Gespräch mit Ihnen!*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Ausstattung**

*Highlights und Ausstattungsdetails auf einen Blick:*

- *Provisionsfreier Erstbezug*
- *Fußbodenheizung in allen Räumen für ein gemütliches Wohnklima*
- *Hochwertige Parkettböden in allen Räumen und Diele*
- *Fliesenboden im Badezimmer für einfache Reinigung*
- *Moderne Doppelverglasung für optimale Energieeffizienz*
- *Solaranlage auf dem Dach zur Unterstützung der Energieversorgung*
- *Energieeffizienzklasse A+ (hervorragend gedämmt)*
- *Elektrische Rollläden an allen Fenstern für zusätzlichen Komfort*
- *Kellerabteil*
- *KFZ Außenstellplatz*
- *Balkon in Echtholz mit Blick auf die Berge*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Sonstiges**

***Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin. Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich je nach Nachfrage und Verhandlungen auch nach oben oder unten verändern kann.***

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Telefonnummer an. Das erleichtert uns die Abstimmung von Terminen.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

#### **FALC-Immobilien**

***Büro München - Luise-Kiesselbach-Platz 31 in 81377 München***

***Büro Neubiberg - Hauptstraße 24 in 85579 Neubiberg***

***<https://www.falcimmo.de/immobilien-muenchen.html>***

***Mobil (07:00 - 20:00 Uhr): 0170 4141 395***

***Büro (10:00 - 16:00 Uhr): 089 78 70 77 10?***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)