

Otterfing – Otterfing

Großzügige DHH: Flexib. Nutzungskonzept: Mieteinnahmen sichern, ggf. komplett selbst bewohnen

???????? ??????????: 24046007



www.von-poll.de

???? ??????: 1.199.032 EUR • ??????????: ca. 200,8 m² • ?????????: 8 • ??????? ????: 498 m²

??????? ???????: 24046007 - 83624 Otterfing – Otterfing

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24046007 - 83624 Otterfing – Otterfing

?? ??? ??????

???????? ??????????	24046007	????? ???????	1.199.032 EUR
????????????	ca. 200,8 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	8		
????????????? ???	4		
????????????		?????????	????????
????????????	2	????????????????	
????? ??????????????	1965	????????????????????????	ca. 116 m ²
?????? ??????????????	2 x ???????	??????	????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 24046007 - 83624 Otterfing – Otterfing

?????????????? ????????????

???? ????????????	????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	06.09.2028	??????????????	
??????????????????		???????	108.00 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
???? ????????????	????	??????????????	
		?????????????	D
		??????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1965
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ????????: 24046007 - 83624 Otterfing – Otterfing

?? ????????



??????? ????????: 24046007 - 83624 Otterfing – Otterfing

?? ????????



??????? ????????: 24046007 - 83624 Otterfing – Otterfing

?? ????????



??????? ???????: 24046007 - 83624 Otterfing – Otterfing

?? ????????



???????? ??????????: 24046007 - 83624 Otterfing – Otterfing

?? ?????????



??????? ???????: 24046007 - 83624 Otterfing – Otterfing

?? ????????



??????? ???????: 24046007 - 83624 Otterfing – Otterfing

?? ????????



??????? ???????: 24046007 - 83624 Otterfing – Otterfing

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 24046007 - 83624 Otterfing – Otterfing

??? ?????? ???????????

Dieses Familienhaus bietet mit seinen zwei Wohneinheiten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die obere Einheit ist eine geräumige, freie 4-Zimmer-Wohnung, während die Wohnung im Erdgeschoss vermietet ist. Sie können die Wohnungen mit geringem Aufwand wieder zusammenlegen oder getrennt lassen. Diese Immobilie passt sich vollständig Ihren Bedürfnissen an. Die untere Gartenwohnung ist aktuell vermietet und stellt eine attraktive Einnahmequelle dar. Perspektivisch könnten Sie die Wohnung flexibel nach Ihren individuellen Raum- und Nutzungsbedürfnissen in das gesamte Hauskonzept integrieren und ebenfalls selbst nutzen. Der südlich ausgerichtete Garten und der Südbalkon laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Zur Immobilie gehört auch eine Doppelgarage, die zusätzlichen Stauraum bietet und für den Komfort der Bewohner sorgt. Die Mieteinnahme für das Erdgeschoss beläuft sich auf netto 1.127€ pro Monat, inklusive Garagenstellplatz und zzgl. Nebenkosten. Diese regelmäßigen Einnahmen bieten eine attraktive Möglichkeit, ggf. die monatlichen Ausgaben zu decken oder sogar zusätzliches Einkommen zu generieren. Das Haus zeichnet sich durch eine solide Ausstattungsqualität aus und bietet den Bewohnern ein angenehmes Wohngefühl. Die Raumaufteilung ist funktional und durchdacht, um den individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. Mit insgesamt 8 Zimmern verteilt auf zwei Wohnungen, bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie mit Kindern oder auch für Paare, die separate Wohnbereiche bevorzugen. Auch den Wunsch nach einer Wohnmöglichkeit als Mehrgenerationenhaus könnten Sie hier verwirklichen. Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen, sodass eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel - die Nähe zur BRB- und Einkaufsmöglichkeiten gegeben ist. Die ländliche Lage von Otterfing lädt zu erholsamen Spaziergängen ein und bietet eine willkommene Abwechslung vom hektischen Alltag. Insgesamt ist dieses Familienhaus eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Käufer, die nach einem vielseitig nutzbaren Zuhause suchen. Die Kombination aus zwei Wohneinheiten, Südgarten, Doppelgarage und laufenden Mieteinnahmen macht diese Immobilie zu einem interessanten Angebot für alle, die langfristige Planungssicherheit und Wohnkomfort schätzen.

??????? ???????: 24046007 - 83624 Otterfing – Otterfing

???????????????? ???? ??????????

- 2 Wohneinheiten (1 x freie 4 Zimmer-Wohnung und 1x vermietete 4 Zimmer-Wohnung im EG)

- Südterrasse im Erdgeschoss

- Süd- und Westgarten

- gut nutzbarer Südbalkon

- große Keller-Räume (vollunterkellert)

- geräumige Doppelgarage

- Fahrradraum - Abstellraum

- Mieteinnahme zZt. netto 1.127€ inkl. Garage zzgl. NK

Es besteht in Absprache mit dem Verkäufer die Möglichkeit, die zweite Doppelhaushälfte in naher Zukunft ebenfalls zu erwerben.

??????? ???????: 24046007 - 83624 Otterfing – Otterfing

??? ??? ??? ????????????

Otterfing liegt im oberbayerischen Landkreis Miesbach und ist eine Gemeinde im Süden Deutschlands, etwa 25 Kilometer südlich von München entfernt. Otterfing grenzt im Norden an die Gemeinde Sauerlach, im Osten an Aying, im Süden an die Gemeinden Valley und Holzkirchen und im Westen an die Stadt Wolfratshausen. Diese Nachbarschaft sorgt für eine gute Vernetzung mit umliegenden Städten und Gemeinden. Landschaft und Natur: Die Umgebung von Otterfing ist geprägt von einer idyllischen Voralpenlandschaft mit sanften Hügeln, Wiesen und Wäldern. Das Gebiet bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und im Winter Langlauf. Der Ort liegt in einer landwirtschaftlich geprägten Region, was sich in den vielen Feldern und bäuerlichen Betrieben widerspiegelt. Verkehrsanbindung: Otterfing ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Der Ort verfügt über einen S-Bahnhof an der Bahnstrecke München-Holzkirchen, was eine schnelle Verbindung nach München und in andere Städte der Region ermöglicht. Die Autobahn A8 (München-Salzburg) ist in wenigen Minuten erreichbar, wodurch auch eine gute Anbindung an das Fernstraßennetz gewährleistet ist. Dies macht Otterfing attraktiv für Pendler, die in München arbeiten, aber das ruhigere Leben auf dem Land bevorzugen. In Otterfing gibt es alle wesentlichen Einrichtungen für das tägliche Leben. Dazu gehören Supermärkte, Bäckereien, Restaurants, Kindergärten und Schulen. Zudem bietet die Gemeinde eine gute ärztliche Versorgung und verschiedene Freizeiteinrichtungen. Sportvereine und kulturelle Veranstaltungen sorgen für ein reges Gemeinschaftsleben. Otterfing kann auf eine lange Geschichte zurückblicken, die bis ins Mittelalter reicht. Historische Gebäude und Denkmäler prägen das Ortsbild und zeugen von der reichen Vergangenheit. Traditionen und Bräuche werden in Otterfing gepflegt, was sich in zahlreichen Festen und Veranstaltungen im Jahreslauf widerspiegelt. Otterfing ist eine attraktive Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Miesbach, die durch ihre Lage in der Nähe von München, die reizvolle Landschaft und eine gute Infrastruktur besticht. Der Ort bietet eine hohe Lebensqualität und ist sowohl für Pendler als auch für Natur- und Kulturfreunde ein idealer Wohnort.

??????? ???????: 24046007 - 83624 Otterfing – Otterfing

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 108.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24046007 - 83624 Otterfing – Otterfing

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Kerstin von Holdt

Südliche Hauptstraße 23 Tegernsee

E-Mail: tegernsee@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com