

Ottobrunn

# Familienidyll in Ottobrunn: Großzügige Doppelhaushälfte mit Charme und Potential

Objektnummer: 24236019



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.149.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149,58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 393 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24236019 - 85521 Ottobrunn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24236019 - 85521 Ottobrunn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24236019
Wohnfläche	ca. 149,58 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1987
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.149.900 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1995
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 56 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24236019 - 85521 Ottobrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	150.39 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.08.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24236019 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236019 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236019 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236019 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24236019 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



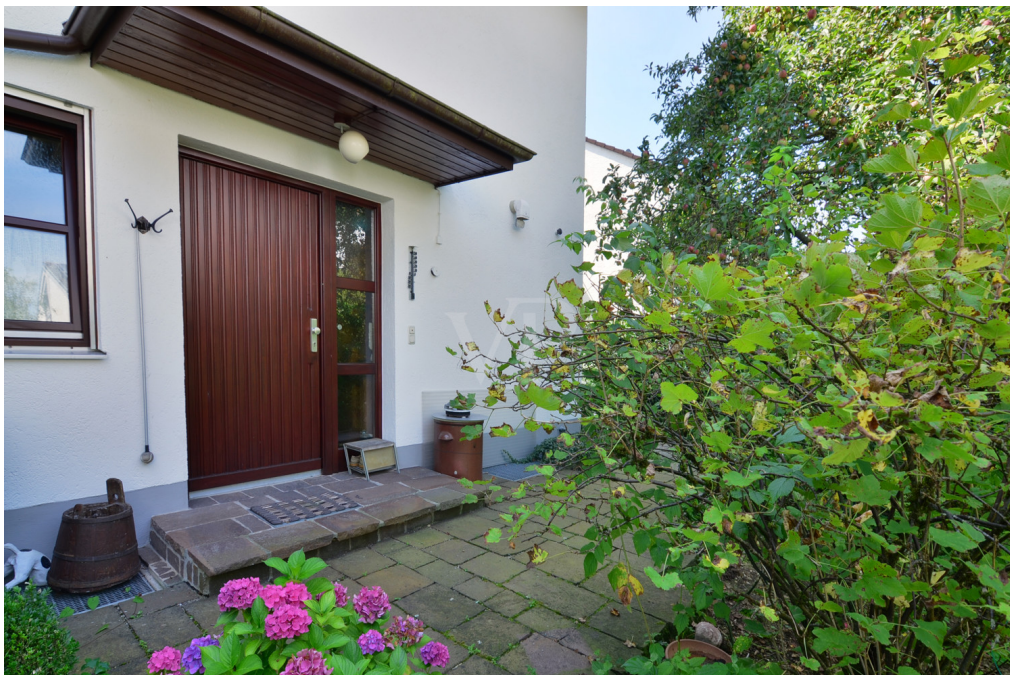
Objektnummer: 24236019 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236019 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236019 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236019 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236019 - 85521 Ottobrunn

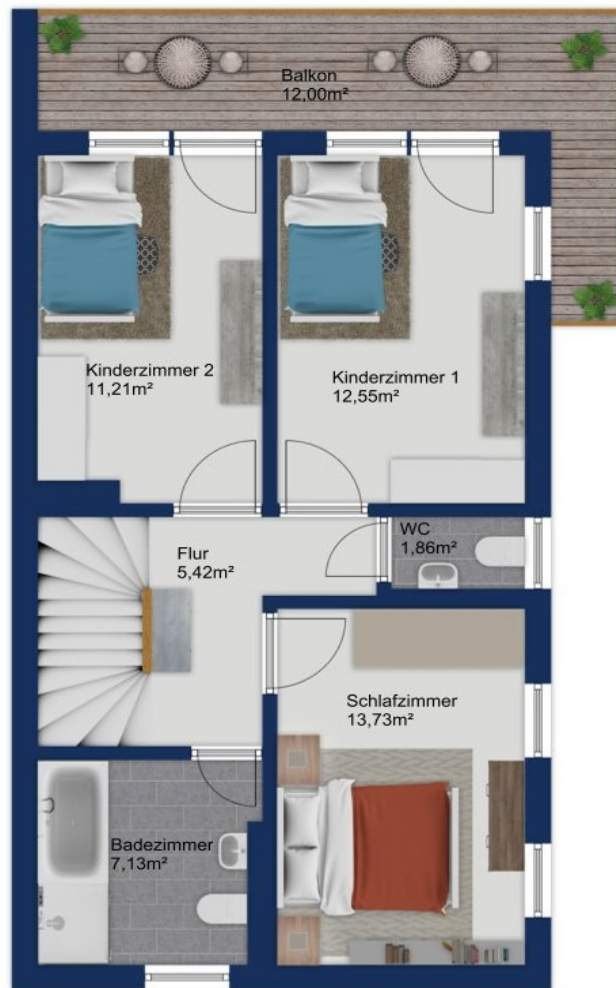
## Die Immobilie



Objektnummer: 24236019 - 85521 Ottobrunn

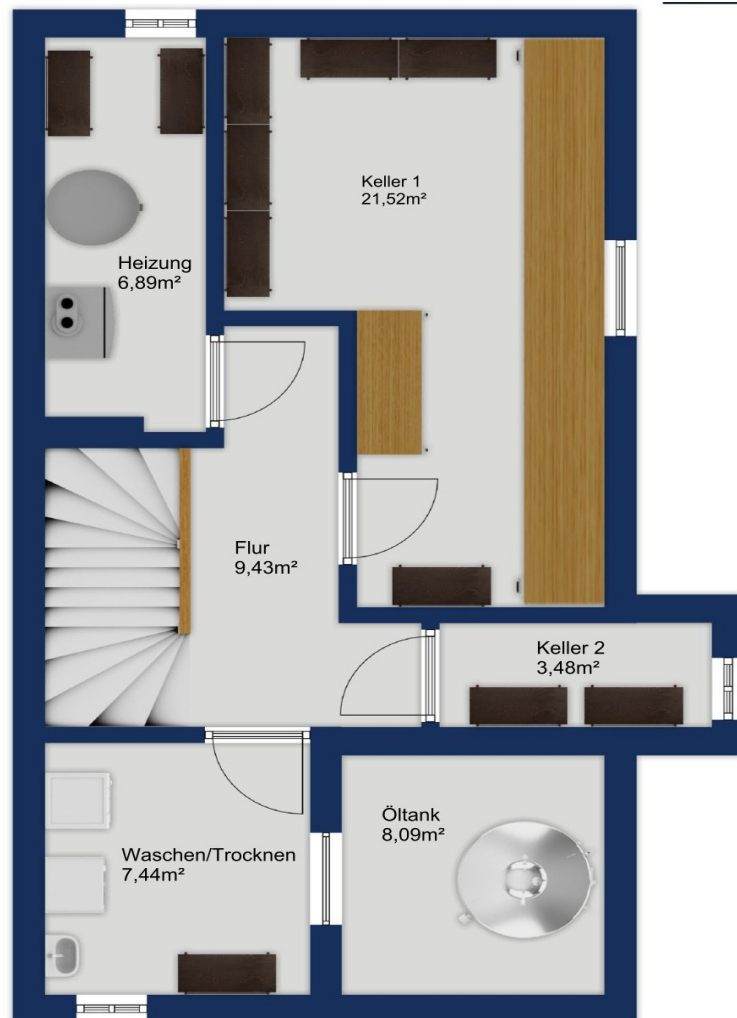
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24236019 - 85521 Ottobrunn

## Ein erster Eindruck

Sind Sie auf der Suche nach einer Immobilie, die perfekt auf Ihre individuellen Wünsche abgestimmt ist? Dann wird Sie diese großzügige Doppelhaushälfte im familienfreundlichen Ottobrunn mit Sicherheit begeistern. Das im Jahr 1987 erbaute Haus beeindruckt durch eine durchdachte Raumaufteilung, die Ihnen nicht nur viel Platz, sondern auch zahllose Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung bietet. Schon beim Betreten des Hauses durch den überdachten Eingangsbereich werden Sie sich sofort zuhause fühlen. Die geräumige Diele bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobe und schafft eine einladende Atmosphäre, in der Sie Ihre Gäste stilvoll empfangen können. Ein praktisches Gäste-WC im Flur ergänzt den Eingangsbereich und rundet den ersten Eindruck perfekt ab. Zur rechten Seite gelangen Sie in die helle Küche, die mit Backofen, Geschirrspüler und einer großen Kühl-/Gefrierkombination ausgestattet ist. Eine praktische Durchreiche verbindet die Küche mit dem angrenzenden Essbereich und sorgt für kurze Wege beim Kochen und Servieren. Durch eine elegante Holztür mit Glaseinsätzen betreten Sie den Essbereich, der mit einer großzügigen Fensterfront in Form eines modernen Erkers beeindruckt. Dieser erweitert den Raum, schafft eine gemütliche Nische und durchflutet ihn mit natürlichem Licht, wodurch ein freundliches, helles Ambiente entsteht. Direkt angrenzend liegt der einladende Wohnbereich, der durch eine große Fensterfront begeistert. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Terrasse, die nahtlos in den gepflegten Garten übergeht und Ihnen einen perfekten Ort für entspannte Stunden im Freien bietet. Ein praktischer Geräteschuppen ergänzt den Garten und sorgt für Ordnung sowie zusätzlichen Stauraum. Das Obergeschoss erreichen Sie über eine stilvolle Holztreppe, die den charmanten Charakter des Hauses elegant unterstreicht. Oben angekommen, erwarten Sie zwei ähnlich große Zimmer, die sich ideal als Kinderzimmer oder individuelle Rückzugsorte eignen. Beide Zimmer bieten direkten Zugang zu einem gemeinsamen Balkon, von dem Sie einen wunderbaren Blick in den liebevoll angelegten Garten genießen können. Angrenzend an die Kinderzimmer liegt ein separates Gäste-WC. Auf dieser Etage befindet sich zudem das behagliche Elternschlafzimmer, das als idealer Rückzugsort zum Entspannen und Träumen dient. Das großzügige Badezimmer, ausgestattet mit einer Dusche und einer Badewanne, komplettiert das Raumangebot auf dieser Ebene. Eine weitere Holztreppe führt Sie in das ausgebauten Dachgeschoss, das sich hervorragend als Hobbyraum oder Studio eignet. Ein besonderes Highlight dieses Raumes ist die große Gaube, die viel Tageslicht hereinlässt und eine besonders gemütliche Atmosphäre schafft. Im Untergeschoss erwartet Sie neben dem Heizungsraum ein großzügiger Abstellraum, der reichlich Platz für Ihre persönlichen Gegenstände bereithält. Ein zusätzlicher Hauswirtschaftsraum bietet weiteren Stauraum und trägt zur mühelosen Organisation Ihres Alltags bei. Das

Highlight des Kellers ist jedoch die eindrucksvolle Werkstatt, die das Herz jedes Hobbyhandwerkers höher schlagen lässt. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und Ihre handwerklichen Projekte ungestört verwirklichen. Dieses attraktive Angebot wird durch eine praktische Garage sowie einen großzügigen Carport abgerundet, der zusätzlichen Platz und Schutz für Ihr Fahrzeug bietet. Zögern Sie nicht, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorzustellen.

Objektnummer: 24236019 - 85521 Ottobrunn

## Ausstattung und Details

- Parkett
- Großzügige Fensterfronten im Wohn-und Essbereich
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche im Obergeschoss
- Gäste-WC im Obergeschoss
- Kinderzimmer im Obergeschoss mit Balkon verbunden
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Wunderschön gepflegter Garten mit Terrasse
- Geräteschuppen im Garten
- Einbauküche mit Durchreiche
- Ölheizung
- Tresor in der Werkstatt
- Garage und Carport

Objektnummer: 24236019 - 85521 Ottobrunn

## Alles zum Standort

Mit ca. 21.000 Einwohnern zählt Ottobrunn zu den drei größten Gemeinden im Landkreis München und verfügt deshalb über ein entsprechendes Wirtschaftspotential. Die verkehrsgünstige Lage unweit der Autobahn München-Salzburg führte unter anderem zur Ansiedlung des Luft- und Raumfahrt-Unternehmens MBB /Airbus. Die Bushaltestellen des MVV bieten Direktanschluss zur S-Bahn oder zur U-Bahn Neuperlach-Süd. Mit dem Auto erreicht man in ca. 25 Minuten das Zentrum Münchens bequem über die A8. Inzwischen dehnt sich Ottobrunn in die Flurbereiche der angrenzenden Nachbargemeinden Unterhaching, Taufkirchen, Brunnthäl und Hohenbrunn aus. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass die diskutierte Verlängerung der U-Bahn-Linie 5 bis in das Gewerbegebiet Brunnthäl irgendwann realisiert wird. Kurze Wege und eine Infrastruktur, die man als ideal bezeichnen kann, sind die typischen Merkmale von Ottobrunn. Der Ortskern bietet im Wohngebiet zwischen der Putzbrunner-, der Otto- und der Rosenheimer Landstraße alle Einkaufsmöglichkeiten sowie einladende Restaurants und Cafés. Ärzte aller Fachrichtungen, Apotheken, Banken, und vieles mehr gewährleisten eine optimale Versorgung, mit dem KWA (Kuratorium Wohnen im Alter) auch fürs Wohnen und die Pflege im Alter. Zahlreiche Sportstätten runden das Angebot ab. Der benachbarte und öffentlich zugängliche Sportpark ist eine eingewachsene Grünoase. Das Phönix-Erlebnisbad, in direkter Nachbarschaft, mit Saunawelt und Wellnessbereich sorgt für ganzjährigen Badespaß. Der aus dem ehemaligen Flugplatz entstandene angrenzende Landschaftspark lädt zum Spaziergehen und vielen sportlichen Tätigkeiten ein und das nahegelegene Umland zu ausgedehnten Fahrradtouren. Wer sich für Kultur und Film interessiert, wird bei den Theatervorstellungen und Konzertangeboten des Wolf-Ferrari-Hauses, dem Ausstellungsangebot der Galerie „Treffpunkt Kunst“ sowie dem „König Otto von Griechenland-Museum“ im Rathaus oder im Kino auf seine Kosten kommen. Ein weiteres Highlight ist die Nähe zu den Alpen, dem Schliersee, dem Tegernsee und dem bekannten Chiemsee.

Objektnummer: 24236019 - 85521 Ottobrunn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 150.39 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24236019 - 85521 Ottobrunn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5 München – Süd-Ost/Ottobrunn  
E-Mail: [muenchen.sued-ost@von-poll.com](mailto:muenchen.sued-ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)