

Ottobrunn

# Stilvolles Wohnen in Ottobrunn! Großzügiges Einfamilienhaus mit Traumgarten

Objektnummer: 24236023



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

KAUFPREIS: 1.695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 244 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 846 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24236023 - 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: 24236023 - 85521 Ottobrunn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24236023
Wohnfläche	ca. 244 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1990
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	1.695.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24236023 - 85521 Ottobrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie- verbrauch	171.72 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.07.2033	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24236023 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236023 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236023 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236023 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24236023 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236023 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236023 - 85521 Ottobrunn

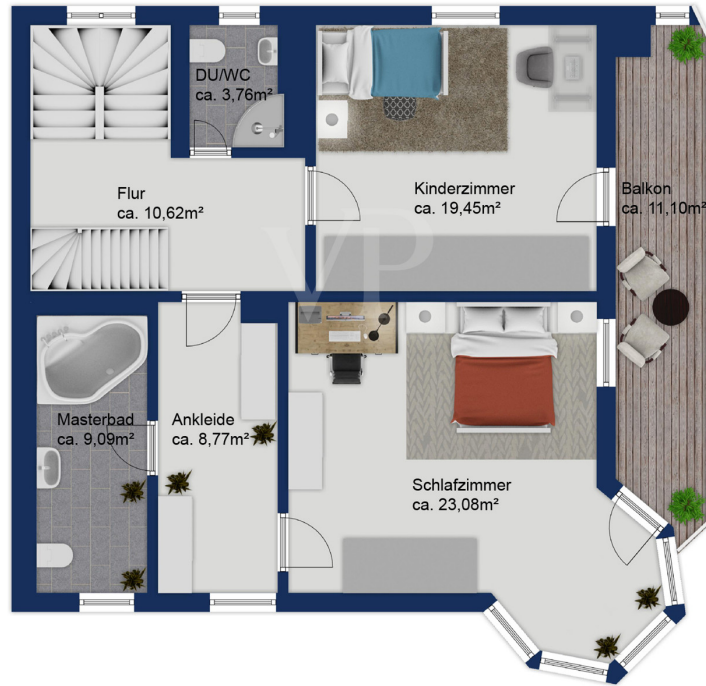
## Die Immobilie

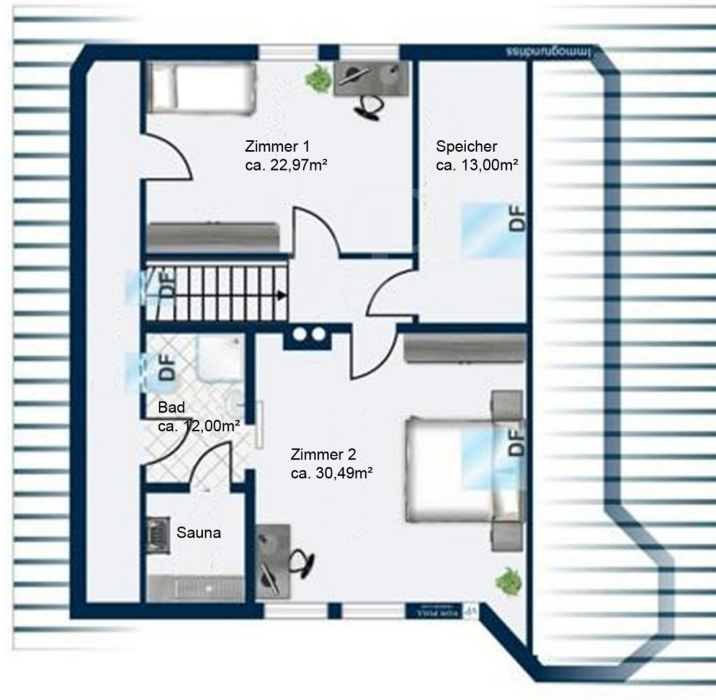
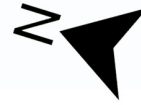


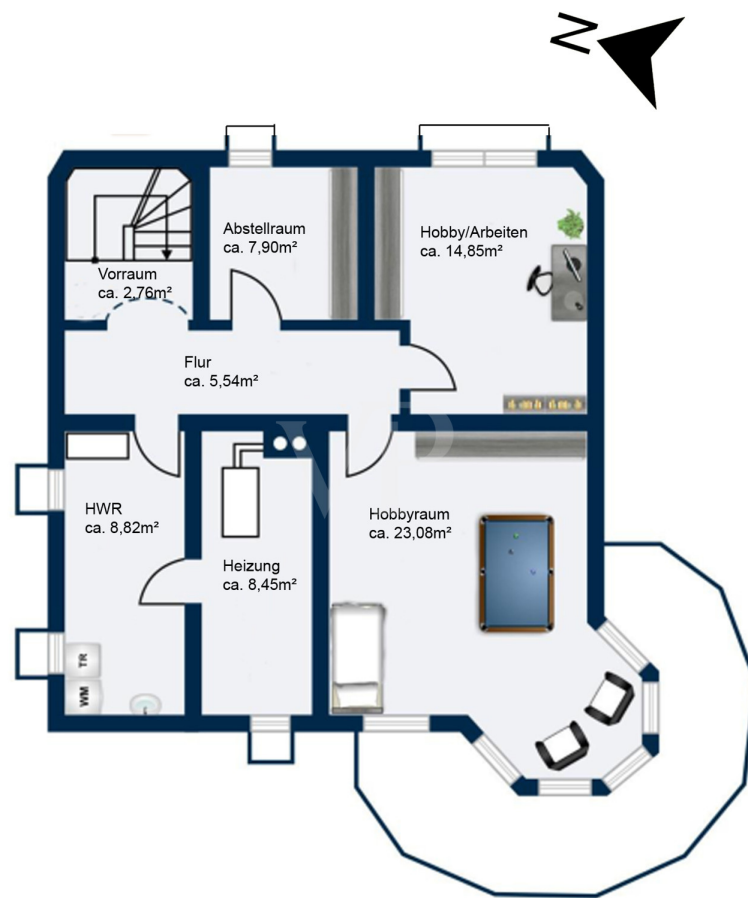
Objektnummer: 24236023 - 85521 Ottobrunn

## 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: 24236023 - 85521 Ottobrunn

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus, liegt im Herzen von Ottobrunn. Mit sieben Zimmern bietet Ihr zukünftiges Zuhause reichlich Platz und Gestaltungsmöglichkeiten für die gesamte Familie. Die Räumlichkeiten zeichnen sich durch Großzügigkeit und ein repräsentatives Ambiente aus. Ein weitläufiger Traumgarten mit, pflegeleichter Bepflanzung und einem Teich mit separater Holzterrasse bilden eine traumhafte Erweiterung des Wohnens. Hier finden Sie den idealen Rahmen für Entspannung, Spiel und gesellige Stunden im Freien. Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einem angenehmen Raumgefühl empfangen. Eine große Fensterfront lässt reichlich Tageslicht in den Eingangsbereich und in das Treppenhaus strömen. Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit einem sonnigen Erker und einer raumhohen Glas-Schiebetür öffnet den Blick zur einladenden Sonnenterrasse. Dort sorgt ein gemütlicher Außenkamin für warme, behagliche Atmosphäre, in der Sie schöne Grillabende genießen können. Im Erdgeschoss finden Sie außerdem ein Gäste-WC, einen praktischen Abstellraum und eine moderne Küche, die keine Wünsche offenlässt. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei gemütliche Schlafzimmer, die beide direkten Zugang zum sonnigen Südbalkon bieten, sodass Sie den ganzen Tag über die Sonne genießen können. Ein neu gestaltetes Duschbad und ein zweites großes Masterbad, ausgestattet mit einer luxuriösen Eckbadewanne, begeistert die ganze Familie. Ein weiteres Highlight dieser bezaubernden Immobilie ist das Dachgeschoss. Mit seinen hohen Dachschrägen und großen Fenstern bietet es einen Rückzugsort, an dem Sie in Ruhe entspannen und neue Kraft tanken können. Das ebenso hochwertige und wohnliche Untergeschoss bietet weitere vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Hier befinden sich zwei Hobbyräume, ein Heizraum sowie Hauswirtschafts- und Abstellflächen. In wenigen Gehminuten erreichen Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie zahlreiche Freizeiteinrichtungen. Eine großzügige Doppelgarage am Ende des Grundstücks und eine Einzelgarage runden dieses hervorragende Angebot ab. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.



Objektnummer: 24236023 - 85521 Ottobrunn

## Ausstattung und Details

- hochwertiges, unbehandeltes Echtholzparkett (Esche) in allen Wohnräumen
- gemütlicher Kachelofen im Wohn-Esszimmer
- sonniger Erker im Essbereich
- große Südterrasse mit Außenkamin
- schöne Einbauküche mit Markengeräten und separater Speis
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- großes Bad mit Eckbadewanne im Obergeschoss
- kleines modernes Duschbad im Obergeschoss
- Duschbad mit integrierter Sauna im Dachgeschoss
- wunderschön angelegter und gepflegter Garten mit Naturteich und Holzterrasse
- Doppelgarage mit Starkstromanschluss (Wallbox anschließbar) am Grundstücksende
- separate Einzelgarage direkt am Haus
- drei PKW-Außenstellplätze auf dem Grundstück
- PV-Anlage auf dem Dach

Objektnummer: 24236023 - 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. Diese Ansiedlung bildet die Grundlage für den heutigen Hochtechnologie-und Innovations-Park Ottobrunn und der Gründung einer neuen Fakultät für Luft- und Raumfahrt und Geodäsie der TUM (Technische Universität München). Inzwischen dehnt sich Ottobrunn in die Flurbereiche der angrenzenden Nachbargemeinden Unterhaching, Taufkirchen, Brunnthal und Hohenbrunn aus. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass die diskutierte Verlängerung der U-Bahn-Linie 5 bis in das Gewerbegebiet Brunnthal irgendwann realisiert wird. Ottobrunn selbst erfreut sich größter Beliebtheit. Kurze Wege und eine Infrastruktur, die man als ideal bezeichnen kann, sind die typischen Merkmale dieser Gemeinde. Der Ortskern von Ottobrunn bietet im Wohnviertel zwischen Putzbrunner-, Otto- und Rosenheimer Landstraße seinen Bewohnern sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Einladende Restaurants und Cafés runden das Angebot ab. 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 Kindergärten, alle Grund- und weiterführenden Schultypen und viele Sportstätten runden das Angebot ab. Das Phönix-Erlebnisbad 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. Optimale und zeitsparende Anbindungen an das gesamte öffentliche Nah- und Fernverkehrs- und Straßennetz sind durch die Nähe zur Landeshauptstadt München für Ottobrunner selbstverständlich: Die Bushaltestelle des MVV bietet 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. Ein weiteres Highlight ist die Nähe zu den Alpen, dem Schliersee, dem Tegernsee und dem bekannten Chiemsee.

Objektnummer: 24236023 - 85521 Ottobrunn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 171.72 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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. 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: 24236023 - 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)