

Ottobrunn

# Moderne 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Gartenparadies in zentraler Lage Ottobrunn!

Objektnummer: 24236026



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

KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24236026 - 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: 24236026 - 85521 Ottobrunn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24236026
Wohnfläche	ca. 113 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 18000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	849.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 26 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24236026 - 85521 Ottobrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	69.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.07.2024	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24236026 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236026 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236026 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236026 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236026 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236026 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236026 - 85521 Ottobrunn

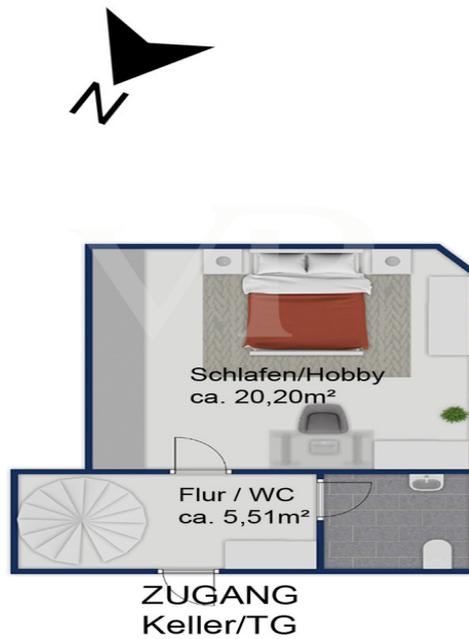
## Die Immobilie



Objektnummer: 24236026 - 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: 24236026 - 85521 Ottobrunn

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Traumzu Hause! Diese atemberaubende 4-Zimmer-Maisonettewohnung lässt keine Wünsche offen und vereint elegante Architektur mit purem Wohnkomfort. Schon beim Betreten spüren Sie die Großzügigkeit und Helligkeit, die durch die raumhohen Fenster strömt und den gesamten Wohnbereich in warmes Licht taucht. Das Herzstück der Wohnung ist das geräumige Wohn-Esszimmer, das Ihnen dank des offenen Grundrisses unzählige Möglichkeiten zur Gestaltung bietet. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zu zwei sonnigen Terrassen und dem großzügigen Garten – perfekt für gemütliche Grillabende, entspannten Kaffee am Morgen oder einfach, um die Natur in vollen Zügen zu genießen. So entsteht ein bezaubernder Freiraum zum Entspannen und Genießen in urbaner Top-Lage. Die moderne Einbauküche mit ihrem charmanten Erker lädt zum Kochen und Verweilen ein und bietet gleichzeitig einen stilvollen Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten. Mit allen notwendigen Geräten ausgestattet, können Sie hier Ihre kulinarischen Kreationen entfalten. Im Erdgeschoss erwarten Sie außerdem zwei komfortable Schlafzimmer. Eines davon bietet Ihnen direkten Zugang zu einer kleinen, privaten Terrasse – Ihr persönlicher Rückzugsort, um die Seele baumeln zu lassen. Das Masterbad mit Tageslicht sowie das kleine Gästebad erstrahlen in zeitloser Eleganz und bieten Ihnen höchsten Komfort. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist das helle und freundliche Souterrain, das über eine Wendeltreppe in der Diele zu erreichen ist. Hier stehen Ihnen ein weiteres Zimmer und ein WC mit Tageslicht zur Verfügung. So lässt sich zusätzlicher Raum schaffen, um Hobbys nachzugehen oder ein weiteres Schlaf- oder Arbeitszimmer einzurichten. In dieser modern gestalteten Wohnung wurde wirklich an alles gedacht: Ein weitläufiger Garten bietet zusätzlichen Raum für Erholung, während der Aufzug für barrierefreien Komfort vom Keller bis zur Eingangstüre sorgt. Ein Stellplatz in der Tiefgarage, ein abschließbares Kellerabteil sowie gepflegte Gemeinschaftsräume komplettieren dieses Angebot. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das all Ihre Erwartungen übertrifft – modern, großzügig und einfach wunderschön! Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24236026 - 85521 Ottobrunn

## Ausstattung und Details

- nur 8 Einheiten für maximale Privatsphäre
- elegante Architektur mit ansprechenden Fassadendetails
- PV-Anlage
- Wallbox in der Tiefgarage
- hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- verglaster Erker in der Küche
- zwei große sonnige Terrassen Richtung Süd-West mit Bodenleuchten
- elektrische Markise
- eine kleinere Terrasse vor dem Kinderzimmer Richtung Süden
- großer Privatgarten (ca. 330m<sup>2</sup>) in Südwest-Ausrichtung
- Gartenhaus
- Bad mit Badewanne und Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- kleines Duschbad im Erdgeschoss
- WC im Souterrain
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- TG-Stellplatz

Objektnummer: 24236026 - 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. 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: 24236026 - 85521 Ottobrunn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.7.2024. Endenergieverbrauch beträgt 69.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24236026 - 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)