

Ottobrunn

# Charmante Doppelhaushälfte mit Wohlfühlfaktor in ruhiger Lage Ottobrunn

Objektnummer: 24236034



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

**KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149,58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 393 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24236034 - 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: 24236034 - 85521 Ottobrunn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24236034
Wohnfläche	ca. 149,58 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1987
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	995.000 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: 24236034 - 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	Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 24236034 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236034 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236034 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236034 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24236034 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236034 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



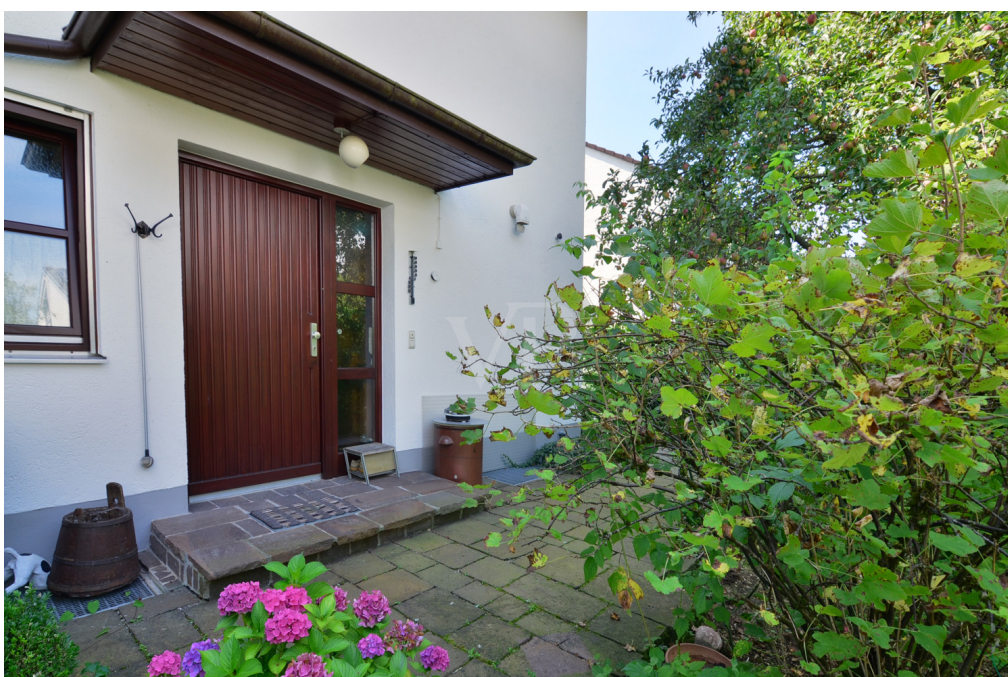
Objektnummer: 24236034 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236034 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236034 - 85521 Ottobrunn

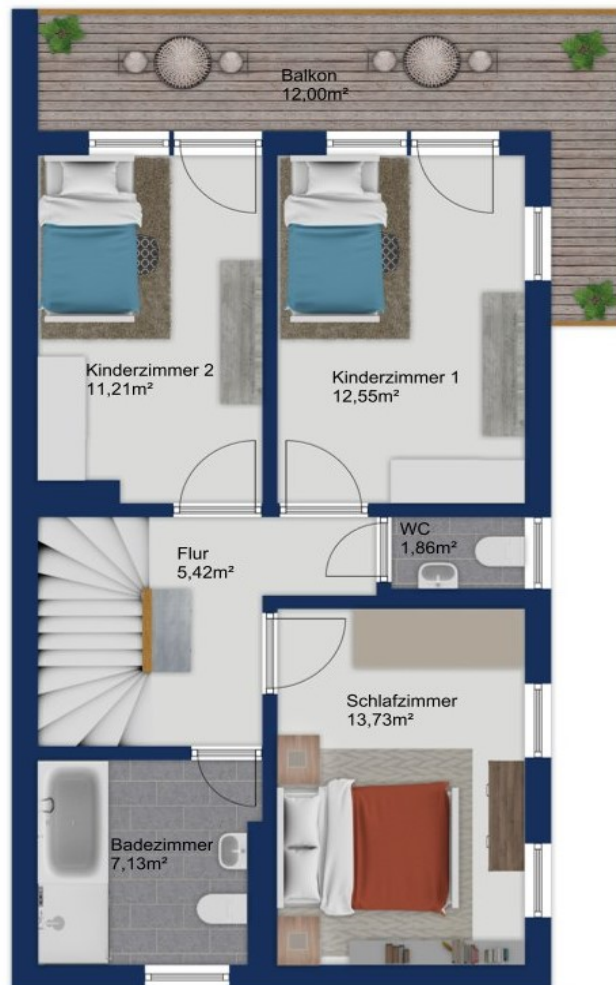
## Die Immobilie



Objektnummer: 24236034 - 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: 24236034 - 85521 Ottobrunn

## Ein erster Eindruck

Sie suchen eine Immobilie, die perfekt auf Ihre individuellen Wünsche zugeschnitten ist? Dann werden Sie von dieser charmanten Doppelhaushälfte im familienfreundlichen Ottobrunn begeistert sein. Sobald Sie das Haus durch den überdachten Eingangsbereich betreten, werden Sie sich sofort wie zuhause fühlen. Die großzügige Diele bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobe und schafft eine einladende Atmosphäre, in der Sie Ihre Gäste stilvoll empfangen können. Abgerundet wird der Eingangsbereich durch ein praktisches Gäste-WC im Flur. Besonders der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich besticht durch seine großzügigen Fensterfronten, die für herrliches Tageslicht sorgen und den Blick in den wunderschön gepflegten Garten freigeben. Hier wartet eine sonnige Terrasse, auf der Sie die lauen Sommerabende mit der Familie genießen können. Für alle Hobbygärtner gibt es zudem einen praktischen Geräteschuppen im Garten. Im Obergeschoss erwartet Sie ein großes Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche – perfekt für entspannte Stunden. Die beiden Kinderzimmer sind ideal geschnitten und haben den besonderen Vorteil, dass sie direkt mit dem Balkon verbunden sind. Ein Highlight des Hauses ist das ausgebaute Dachgeschoss mit großer Gaube, die viel Tageslicht hereinlässt und eine besonders gemütliche Atmosphäre schafft. Ausreichend Stauraum hält das Untergeschoss mit Heizungs- und Abstellraum sowie einer zusätzlichen Waschküche für Sie bereit. Die beeindruckende Werkstatt lässt das Herz eines jeden Hobbyhandwerkers höher schlagen. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und ungestört Ihre handwerklichen Projekte verwirklichen. Abgerundet wird das attraktive Angebot durch eine Garage sowie einen großzügigen Carport, 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: 24236034 - 85521 Ottobrunn

## Ausstattung und Details

- Parkett im Wohn-Ess-Bereich
- Großzügige Fensterfronten im Erdgeschoss
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche im Obergeschoss
- Zusätzliches Gäste-WC im Obergeschoss
- Beide 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: 24236034 - 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: 24236034 - 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: 24236034 - 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)