

Ottobrunn

# Attraktives 1-Zimmer-Appartement mit Balkon in ruhiger Lage, sofort bezugsfrei

Objektnummer: 24236014



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

**KAUFPREIS: 288.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 43 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1**

Objektnummer: 24236014 - 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: 24236014 - 85521 Ottobrunn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24236014
Wohnfläche	ca. 43 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	288.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24236014 - 85521 Ottobrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	86.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.05.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24236014 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236014 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236014 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236014 - 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: 24236014 - 85521 Ottobrunn

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ottobrunn, der lebendigen Gemeinde mit hohem Freizeitwert, südöstlich der Landeshauptstadt München. Die gepflegte Wohnanlage liegt in einer ruhigen Seitenstraße in der Nähe des Luft- und Raumfahrt-Unternehmens MBB /Airbus. Mit seiner hellen Fassade vermittelt das Objekt einen einladenden und freundlichen Gesamteindruck. Im 2. Obergeschoss des 1974 erbauten Mehrfamilienhauses befindet sich diese lichtdurchflutete 1-Zimmer-Wohnung. Die separate Küche, das geräumige Badezimmer mit Waschmaschinen-Anschluss sowie ein perfekt geschnittener und heller Wohn- und Schlafbereich mit angrenzendem Balkon verteilen sich auf einer Wohnfläche von ca. 43 m<sup>2</sup>. Große Fensterelemente versorgen die gemütliche Wohnung mit viel Tageslicht und verleihen den Räumen eine wunderbar helle und freundliche Atmosphäre. Der schöne Balkon, welcher direkt an den Wohnbereich angrenzt, lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Darüber hinaus verfügt das Objekt über einen Keller, der in gutem Zustand ist und zusätzlich Stauraum bietet. Fahrradstellplätze sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene. Abgerundet wird das Angebot durch einen Stellplatz in der Tiefgarage.

Objektnummer: 24236014 - 85521 Ottobrunn

## Ausstattung und Details

Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen seit 2015:

- Bad (2015)
- Küche (2015)
- Wärmedämmung Fassade (2015)
- Sanierung Dach (2015)
- neuer Aufzug (2022)
- neue Gasheizung (2023)
- Tageslichtbad mit Waschmaschinen-Anschluss
- parkähnlicher Innenhof
- gemütlicher Balkon nach Osten
- Tiefgaragen-Stellplatz (derzeit untervermietet)
- Einbauküche mit Geräten

Objektnummer: 24236014 - 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: 24236014 - 85521 Ottobrunn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 86.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24236014 - 85521 Ottobrunn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5 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)