

Ottobrunn

# Energieeffizientes, exklusives Architektenhaus im Bauhausstil mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 24236008



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

**KAUFPREIS: 3.190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 312 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 752 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24236008 - 85521 Ottobrunn

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

Objektnummer: 24236008 - 85521 Ottobrunn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24236008	Kaufpreis	3.190.000 EUR
Wohnfläche	ca. 312 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	4	Nutzfläche	ca. 134 m <sup>2</sup>
Baujahr	2014	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24236008 - 85521 Ottobrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	20.48 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.04.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 24236008 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236008 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236008 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236008 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24236008 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236008 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236008 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236008 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236008 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



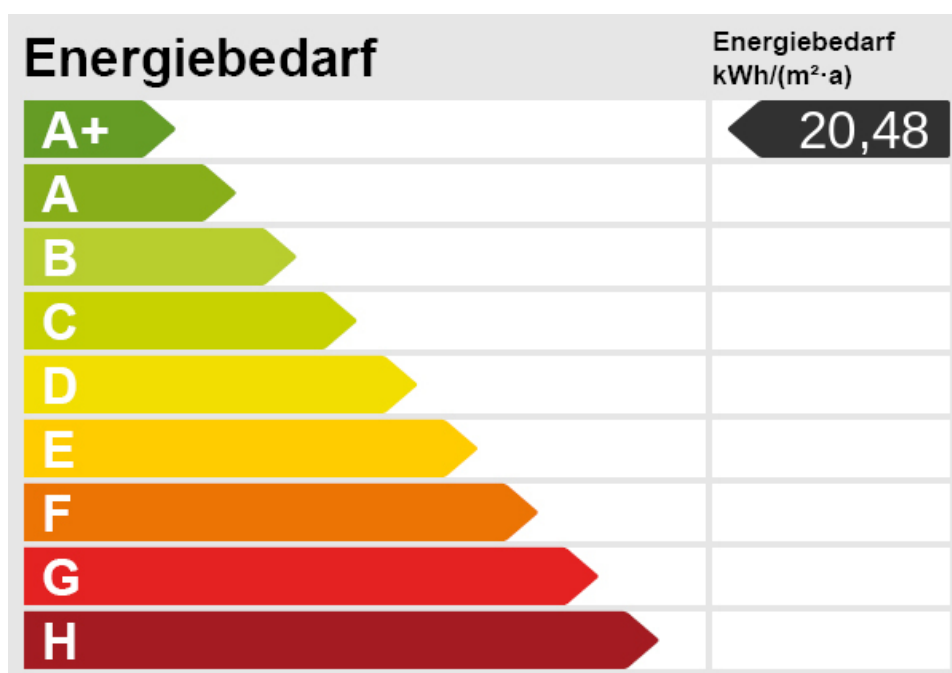
Objektnummer: 24236008 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236008 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie

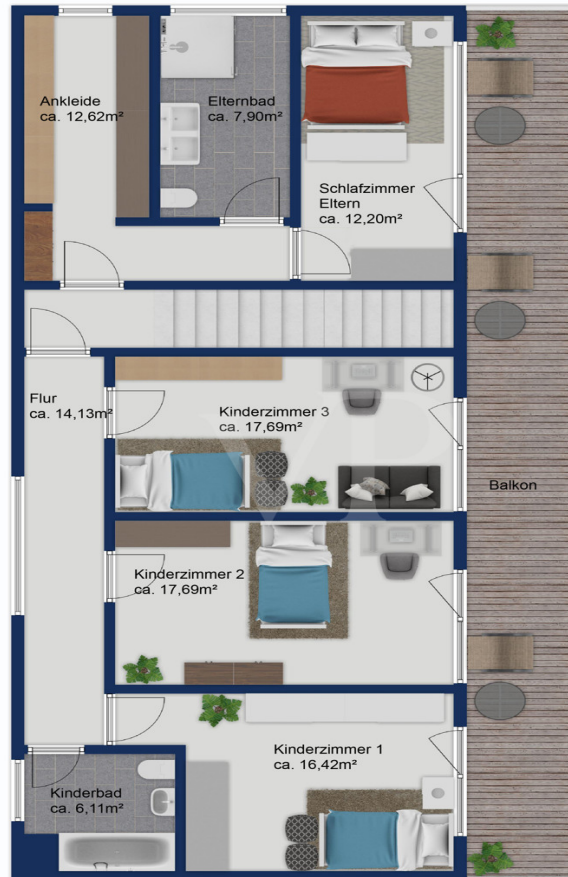


Objektnummer: 24236008 - 85521 Ottobrunn

## 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: 24236008 - 85521 Ottobrunn

## Ein erster Eindruck

Beeindruckende Klarheit, beste Energiewerte und eine durchgängig hochwertige Ausstattung zeichnen dieses puristisch-elegante Architektenhaus aus. Gerade Linien vergrößern den Raum und schaffen ein Gefühl von Leichtigkeit. Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 752 m<sup>2</sup> lässt die moderne Villa im Bauhausstil aus dem Jahre 2014 keine Wünsche offen. Hier trifft Design auf höchste Wohnansprüche mit einer offenen Raumplanung bei maximalem Lichteinfall und allen Annehmlichkeiten des exklusiven Wohnens. Der Grundriss ist perfekt durchdacht, äußerst familienfreundlich und auf einer Wohnfläche von ca. 312 m<sup>2</sup> stehen Ihnen auf zwei großzügigen Wohnebenen sehr gut geschnittene Räumlichkeiten zur Verfügung. Die Funktionsbereiche Arbeiten, Wohnen, Essen und Kochen wurden auf höchstem Niveau interpretiert und befinden sich im Erdgeschoss. Die bodentiefen Fensterfronten schaffen ein atemberaubendes, helles Ambiente sowie schöne Blickachsen ins Grüne. Von hier gelangt man auch auf die Terrasse, die zum erfrischenden Bad im angrenzenden Pool und zum Sonnenbaden einlädt. Genießen Sie die warmen Sommermonate in vollen Zügen. Das Obergeschoss umfasst einen luxuriösen Masterbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und Bad. Darüber hinaus befinden sich auf dieser Etage drei großzügige Zimmer, die sich ideal als Kinder- und Arbeitszimmer nutzen lassen und die alle einen Zugang zum sonnigen Südbalkon bieten. Um diesen Bereich abzurunden, befindet sich auch hier ein Badezimmer mit Dusche. Maßangefertigte Einbauten ergänzen das kompromisslose Grundrisskonzept. Abschließend überzeugt das gesamte Untergeschoss mit seinen großen Fensterfronten zum Lichtschacht. Dies schafft die Atmosphäre eines Wohnraums und ermöglicht eine weitere einzigartige Nutzung als Fitnessraum oder eigenständigen Gästebereich mit Bad. Selbstverständlich stehen Ihnen neben diesen Wohn-Highlights im Untergeschoss der Villa ein Keller und ein Technikraum zur Verfügung. Eine Doppelgarage mit Wallbox und zwei Außenstellplätze komplettieren dieses spektakuläre Objekt. Zusätzliche Wohneinheit zum Wohlfühlen Die Einliegerwohnung ist im Erdgeschoss über einen separaten Eingang erreichbar und bietet vielseitig nutzbaren Wohnraum. Über eine Diele mit Gäste-WC und Garderobe gelangen Sie in das Wohnzimmer, die Küche und das Arbeitszimmer. Die Räumlichkeiten sind modern gestaltet und bieten ausreichend Platz. Besonders praktisch ist der Zugang zur Terrasse und zum Garten. Das Schlafzimmer im Untergeschoss ist geräumig und verfügt über genügend Stellfläche für Schränke. Ausreichend Platz für die tägliche Wellnessroutine bietet das angrenzende Bad mit Dusche. Durch das Vermieten der Einliegerwohnung werden Sie durch monatliche Mieteinnahmen entlastet. Darüber hinaus dürfen Sie sich über steuerliche Vorteile sowie über die Flexibilität über alle Lebensphasen hinweg freuen: Möchten Sie sich im Alter verkleinern oder benötigen Sie

zusätzliche Büroräume? Möchten Sie in der Einliegerwohnung eine Pflegekraft oder ein Au-Pair unterbringen? All dies macht ein Haus mit Einliegerwohnung möglich. Die Kombination aus moderner Architektur, praktischen Details und hochwertigen Materialien macht diese Villa zu einem einzigartigen und komfortablen Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen. Lassen Sie sich verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von diesem einmaligen Angebot zu überzeugen.

Objektnummer: 24236008 - 85521 Ottobrunn

## Ausstattung und Details

- Sichtbare Planung durch ein renommiertes Münchner Architekturbüro
- Haupthaus und zusätzliche Einliegerwohnung im Bauhausstil
- KfW70-Niedrigenergiestandard
- Poroton-Ziegelbauweise
- Küche von Next 125 mit hochwertigen Siemens-Einbaugeräten
- Backofen, Dampfgarer, Tellerwärmer, Mikrowelle/Backofenkombination
- GROHE Blue Home (Filter, Kühlung und Sprudler)
- Extra großer Kühlschrank
- Praktische Schreiner-Einbauschränke in Bad, Kinderzimmer, Ankleide und Garderobe
- Moderner Kamin im Wohnzimmer
- Holz-Aluminium-Fenster mit 3-fach-Thermo-Verglasung
- Vollholztreppen
- Hochwertige Bodenbeläge (Epoxidharz-Veredelung, Echtholzstabparkett, Fliesen)
- Holzhaustüren mit tresorartiger Mehrfachverriegelung
- Innentüren aus Vollspanblatt mit Acryllack
- Flächenbündige Sockelleisten
- Exklusive Sanitärausstattung (Roca, Dornbracht, Hansa)
- Außen-Raffstores mit elektrischer Einzelansteuerung
- Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Kaminanlage (Haupthaus)
- Blower-Door-Test
- TV und Netzwerkverkabelung in jedem Wohnraum
- Hocheffiziente Grundwasser-Wasser-Wärmepumpe Solvis Teo 16 KW
- Aufeinander abgestimmte Heiztechnik
- Fußbodenheizung in jedem Wohnraum, inkl. Einzelraum-Steuerung
- Überdachter Freisitz
- Geplante PV-Anlage auf Dach Freisitz und an Balkongeländer
- Desjoyaux-Außenpool mit Gegenschwimmanlage und innovativem Kartuschenfilter
- Außendusche
- Gerätehaus für Fahrräder und Gartengeräte
- Doppelgarage mit Elli-Wallbox von Audi, geeignet für alle E-Autos/Typ-2 Anschluss
- Lifta-Treppenlift in der Einliegerwohnung (von EG nach UG)
- Satellitenschüssel für Astra-Empfang; Satelliten-TV-Anschluss
- Internet-Kabelanschluss mit bis zu 1 GB Übertragungsrate
- Netzwerksteckdose in jedem Wohnraum

Objektnummer: 24236008 - 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 Kindergärten, alle Grund- und weiterführenden Schultypen und viele 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: 24236008 - 85521 Ottobrunn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 20.48 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24236008 - 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)