

Ottobrunn

Attraktives Split-Level-Reihenendhaus in Ortsrandlage Ottobrunn

Objektnummer: 24236020



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158,68 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 360 m²

Objektnummer: 24236020 - 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: 24236020 - 85521 Ottobrunn

Auf einen Blick

Objektnummer	24236020
Wohnfläche	ca. 158,68 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	995.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 25 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24236020 - 85521 Ottobrunn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	114.21 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	30.07.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24236020 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 24236020 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 24236020 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 24236020 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 24236020 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 24236020 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 24236020 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie



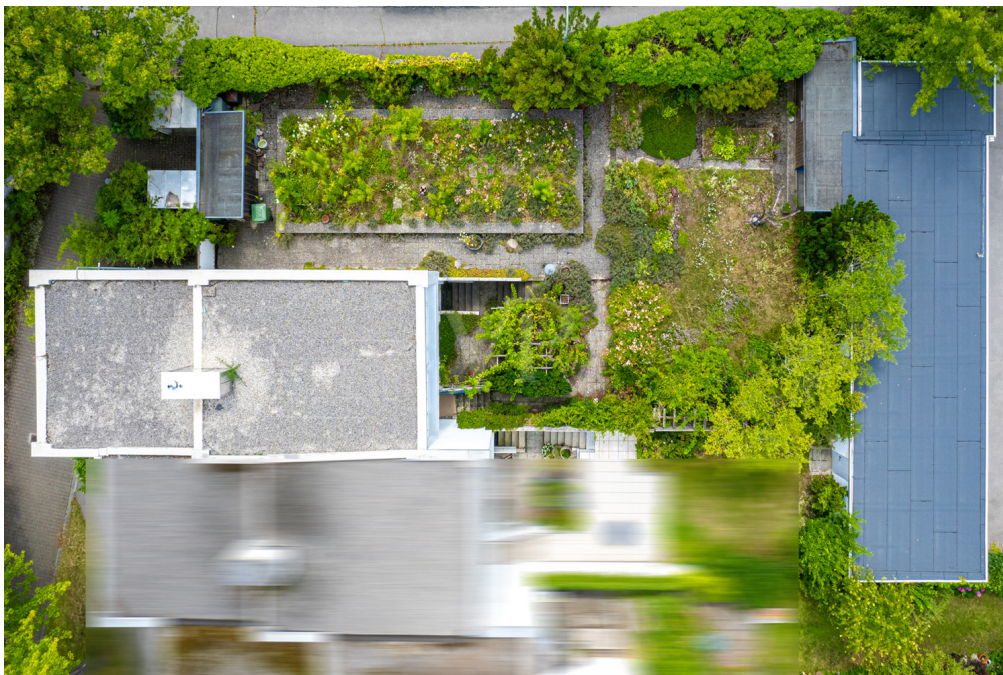
Objektnummer: 24236020 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 24236020 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie

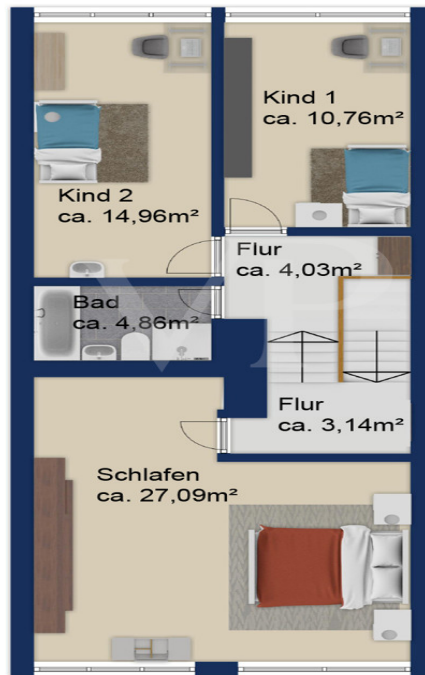


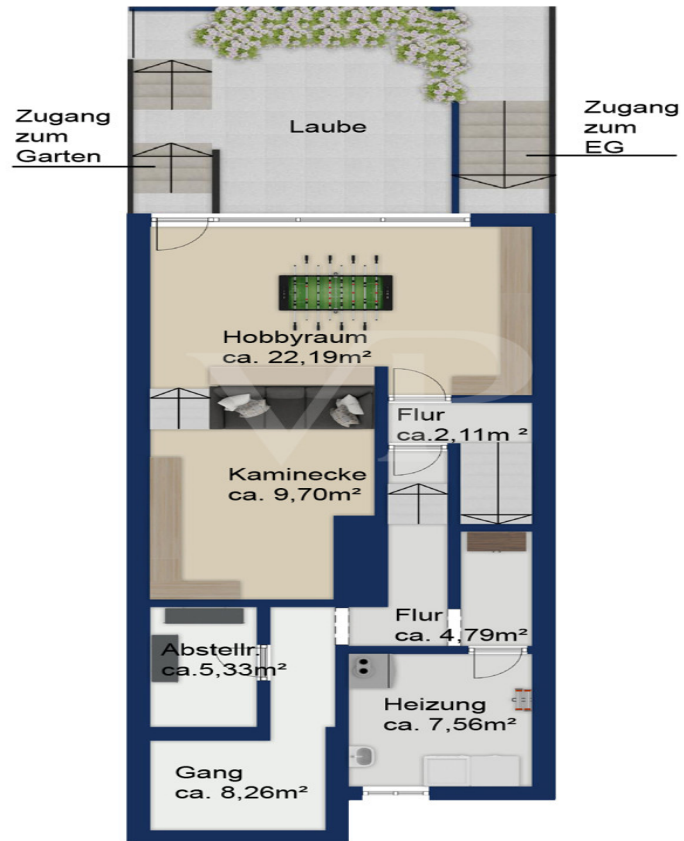
Energiebedarf	Energiebedarf kWh/(m ² ·a)
A+	
A	
B	
C	
D	114,21
E	
F	
G	
H	

Objektnummer: 24236020 - 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: 24236020 - 85521 Ottobrunn

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Die gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1972 überzeugt durch die offene, lichtdurchflutete Gestaltung in Split-Level-Bauweise und das großzügige Raumgefühl. Auf der Eingangsebene befinden sich die Küche und der Essbereich. Morgensonne dringt durch das große Küchenfenster und gibt dem Raum eine gemütliche Atmosphäre. Hier haben Sie jede Menge Platz zum Kochen und Essen mit der Familie oder mit Freunden. Essbereich und Wohnzimmer sind durch eine Treppe verbunden und dienen als große, offene Kommunikationsebene. Das Panoramafenster blickt in den großen, naturnah, bienenfreundlich und trockenresistent angelegten Garten, der vom Wohnzimmer aus über eine Außentreppe zu erreichen ist. Hier können Sie Erholung pur erleben. Das obere Geschoss bietet einen individuellen Rückzugsbereich für die Familienmitglieder. Hier befinden sich das geräumige Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein Bad mit Dusche und Badewanne. Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist der große Hobbyraum im Untergeschoss, der aufgrund seiner Helligkeit und seines hochwertigen Ausbaus auch als zusätzliches Wohn-Schlaf-oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Von hier aus hat man auch Zugang zum Garten und zur Terrasse, die zum gemeinsamen Essen im Freien und zum Entspannen einlädt. Eine Einzelgarage mit zusätzlichem Zugang durch den Garten rundet dieses wunderbare Angebot ab. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 24236020 - 85521 Ottobrunn

Ausstattung und Details

- optimale Ost-West-Ausrichtung
- Split-Level Bauweise
- Flachdach
- großer, uneinsehbarer Garten mit Zugang von außen
- Fenster teilweise aus dem Jahr 2000
- Gasheizung aus dem Jahr 2015
- hochwertiger Einbauschränk im Essbereich
- gemütliche Kaminecke
- große Fensterfronten in allen Wohnräumen
- hochwertiger Ausbau des Hobbyraumes und der Kaminecke
- Einbauschränke und Wandvertäfelung aus Amerikanischer Pinie
- Einzelgarage mit zusätzlichem Zugang zum Garten

Objektnummer: 24236020 - 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: 24236020 - 85521 Ottobrunn

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 114.21 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 24236020 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com