

Ottobrunn

# Wohnen und Wohlfühlen – Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte mit großzügigem Raumangebot in Ottobrunn

Objektnummer: 24236025



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

KAUFPREIS: 1.245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 350 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24236025 - 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: 24236025 - 85521 Ottobrunn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24236025
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2007
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.245.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38% (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24236025 - 85521 Ottobrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	67.92 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.05.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 24236025 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24236025 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236025 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236025 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24236025 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236025 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236025 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24236025 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24236025 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236025 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24236025 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



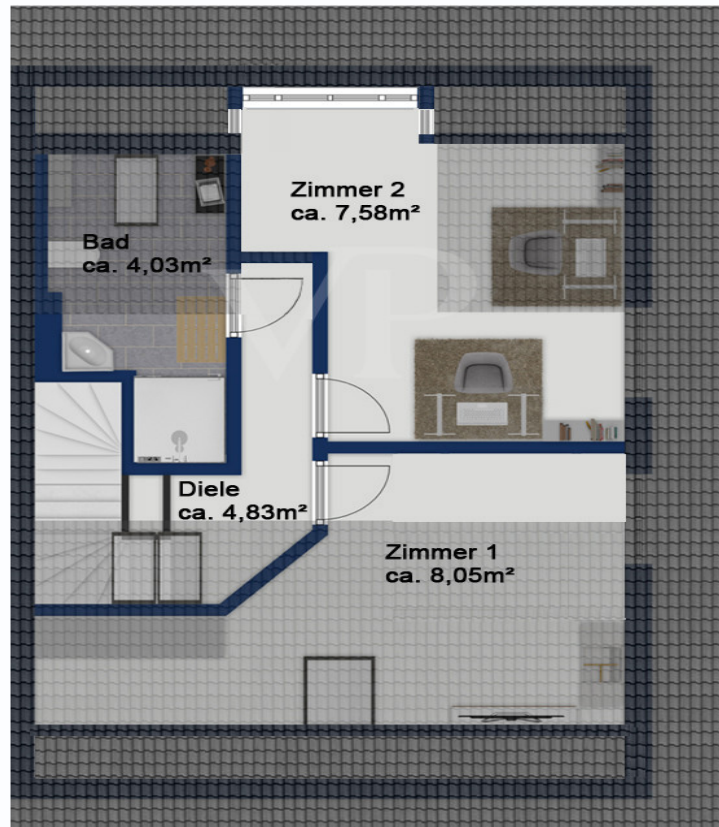
Objektnummer: 24236025 - 85521 Ottobrunn

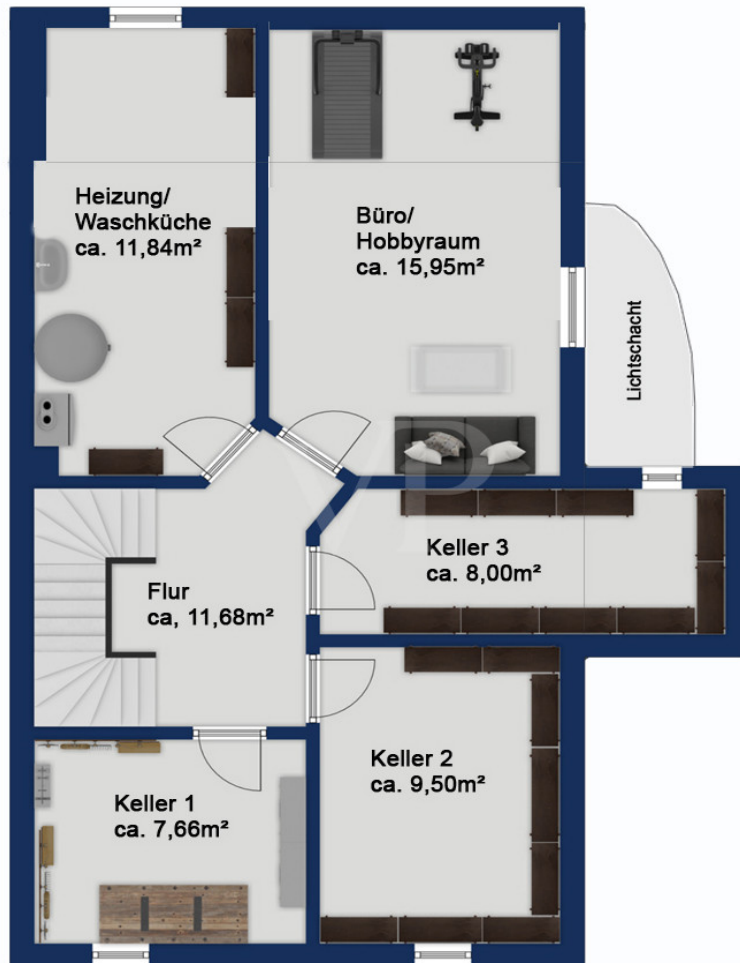
## Grundrisse











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: 24236025 - 85521 Ottobrunn

## Ein erster Eindruck

Entdecken Sie Ihr Traumhaus – ein Ort zum Leben, Entspannen und Wohlfühlen, fernab von der Hektik des Alltags und doch in unmittelbarer Nähe zur Stadt. Genau hier, in einer ruhigen Seitenstraße von Ottobrunn, erwartet Sie diese exklusive Doppelhaushälfte. Die moderne Architektur dieser individuell geplanten Immobilie besticht durch klare Linien, eine durchdachte Raumaufteilung und eine gepflegte Innenausstattung, die höchsten Ansprüchen an Stil, Komfort und Funktionalität gerecht wird. Die lichtdurchfluteten Räume bieten eine behagliche Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Mit sechs großzügigen Zimmern, hochwertiger Ausstattung und einem liebevoll gestalteten Garten mit Terrasse und Gartenhaus erfüllt dieses Zuhause alle Wünsche anspruchsvoller Familien und Paare. Der einladende Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC heißt Sie und Ihre Gäste herzlich willkommen. Das gemütliche Wohn- und Esszimmer bietet Ihnen bereits beim Betreten einen weiten Blick auf die sonnige Terrasse und den idyllischen Garten. Bodentiefe Fenster und ein charmantes Erkerfenster schaffen eine Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt. Die geschützte Privatsphäre wird durch die umgebende Bepflanzung und die Anordnung der Doppelgarage perfekt ergänzt. Im Ober- und Dachgeschoss erwarten Sie durchdachte Raumkonzepte, die keine Wünsche offenlassen. Hier treffen Funktionalität und zeitlose Eleganz aufeinander. Kinder und Eltern können gemeinsam auf einer Etage wohnen oder sich in separate Bereiche zurückziehen – ideal für jede Lebensphase. Drei großzügige Zimmer mit edlem Eichenparkett und einem modernen Südbalkon bieten höchsten Wohnkomfort. Das Hauptschlafzimmer ist mit einer integrierten Lüftungsanlage ausgestattet, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Das stilvolle Hauptbad auf dieser Etage beeindruckt mit einer formschönen Eckbadewanne, einem eleganten Waschtisch, WC, Bidet und einem Fenster, das für ausreichend Tageslicht sorgt. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet mit seinem großen Giebelfenster einen hellen, freundlichen Raum, der sich perfekt als Spiel- oder Gästezimmer eignet, da hier bereits ein zusätzliches Bad vorhanden ist. Das Untergeschoss rundet das Angebot mit allen notwendigen Funktionsräumen ab – inklusive einer Waschküche, einem Heizungsraum, einem Abstellraum und einem großzügigen, hellen Hobbyraum mit extra breiter Eingangstür, der auch optimal als Büro zu nutzen ist, da bereits alle erforderlichen Anschlüsse vorhanden sind. Eine geräumige Doppelgarage mit über 2,40 m Einfahrtshöhe und bis zu 7,00 m Innenlänge sowie zwei Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Ihren Fuhrpark, ob Kleinbus, Wohnwagen, Fahrräder oder Motorräder. Gerne öffnen wir Ihnen die Tür zu Ihrem neuen Zuhause in Ottobrunn – zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!



Objektnummer: 24236025 - 85521 Ottobrunn

## Ausstattung und Details

- Außenwände und tragende Innenwände aus hochwertigem Ziegelmauerwerk
- weiße Doppelflügel-Kunststofffenster in Dreh-Kipp-Ausführung mit Isolierverglasung
- Terrassen- und Balkontüren mit Einbruchsicherung
- größtenteils elektrische Rollläden (in Bad und Schlafzimmer vorbereitet)
- hochwertiges Eiche-Echtholzparkett in den Schlafräumen im Obergeschoss
- ältere Einbauküche mit vorh. Geräten wird kostenfrei überlassen
- praktische Schiebetür zwischen Wohn-/Esszimmer und Küche
- Küchenwand kann bei Bedarf zum Wohn-/Esszimmer zurück gebaut werden
- Garderoben-Einbauschränk im Flur mit Beleuchtung
- überdachter Freisitz mit anschließendem Gartenhaus
- zwei Kaminzüge
- heller Hobbyraum mit breiter Tür im UG, auch als Büro nutzbar (alle Anschlüsse vorh.)
- Untergeschossgrundriss größer als Erdgeschoss, da Terrassen unterkellert
- große Doppelgarage mit Einfahrtshöhe von über 2,40m
- Abstellmöglichkeit für Boot/Wohnwagen durch einseitige Garagenlänge von 7,00m
- zwei zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück
- Balkonkraftwerk 600 W
- Brennwert-Gasheizung mit Solar-Wasserspeicher
- Solarthermieleitungen zum Dach vorbereitet
- dezentrale Belüftungsanlage mit Wärmetauscher im Schlafzimmer OG
- Astra-Satellitenschüssel
- mehrere Netzwerkleitungen UG bis DG verlegt
- Internet bis 1000 Mbit/s möglich
- optimale Anbindung an den ÖPNV

Objektnummer: 24236025 - 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. Inzwischen dehnt sich Ottobrunn in die Flurbereiche der angrenzenden Nachbargemeinden Unterhaching, Taufkirchen, Brunnthal und Hohenbrunn aus, bzw. lehnen diese Orte ihr Wachstum an Ottobrunns Grenze an. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass die diskutierte Verlängerung der U-Bahn-Linie 5 bis in das Gewerbegebiet Brunnthal irgendwann realisiert wird. Ottobrunn selbst erfreut sich größter Beliebtheit. Kurze Wege und eine Infrastruktur, die man als ideal bezeichnen kann, sind die typischen Merkmale dieser Gemeinde. Der Ortskern von Ottobrunn bietet im Wohnviertel zwischen Putzbrunner-, Otto- und Rosenheimer Landstraße seinen Bewohnern sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Einladende Restaurants und Cafés runden das Angebot ab. 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. Optimale und zeitsparende Anbindungen an das gesamte öffentliche Nah- und Fernverkehrs- und Straßennetz sind durch die Nähe zur Landeshauptstadt München für Ottobrunner selbstverständlich: Die Bushaltestelle des MVV bietet 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. Ein weiteres Highlight ist die Nähe zu den Alpen, dem Schliersee, dem Tegernsee und dem bekannten Chiemsee.

Objektnummer: 24236025 - 85521 Ottobrunn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 67.92 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. 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: 24236025 - 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)