

Ottobrunn

# Hochwertige Doppelhaushälfte - top renoviert - in bester Lage Ottobrunn

Objektnummer: 24236028



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

**KAUFPREIS: 1.385.200 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 410 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24236028 - 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: 24236028 - 85521 Ottobrunn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24236028
Wohnfläche	ca. 173 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.385.200 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24236028 - 85521 Ottobrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	113.02 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.10.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24236028 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236028 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236028 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236028 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24236028 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236028 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236028 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236028 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236028 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie

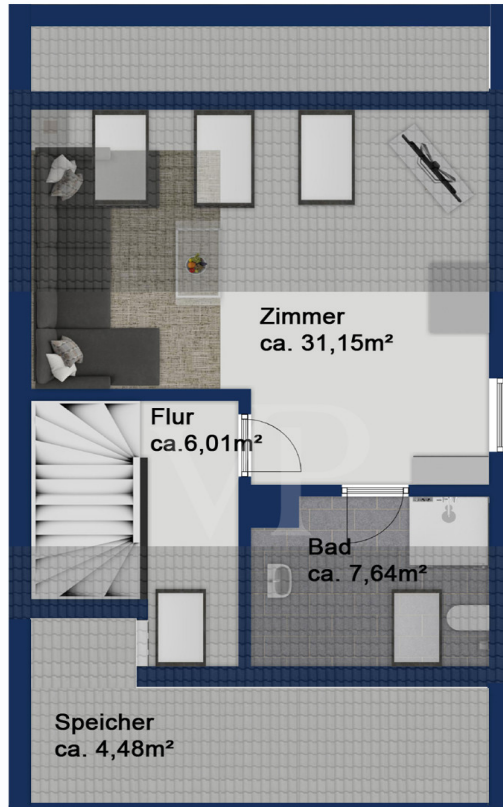


Objektnummer: 24236028 - 85521 Ottobrunn

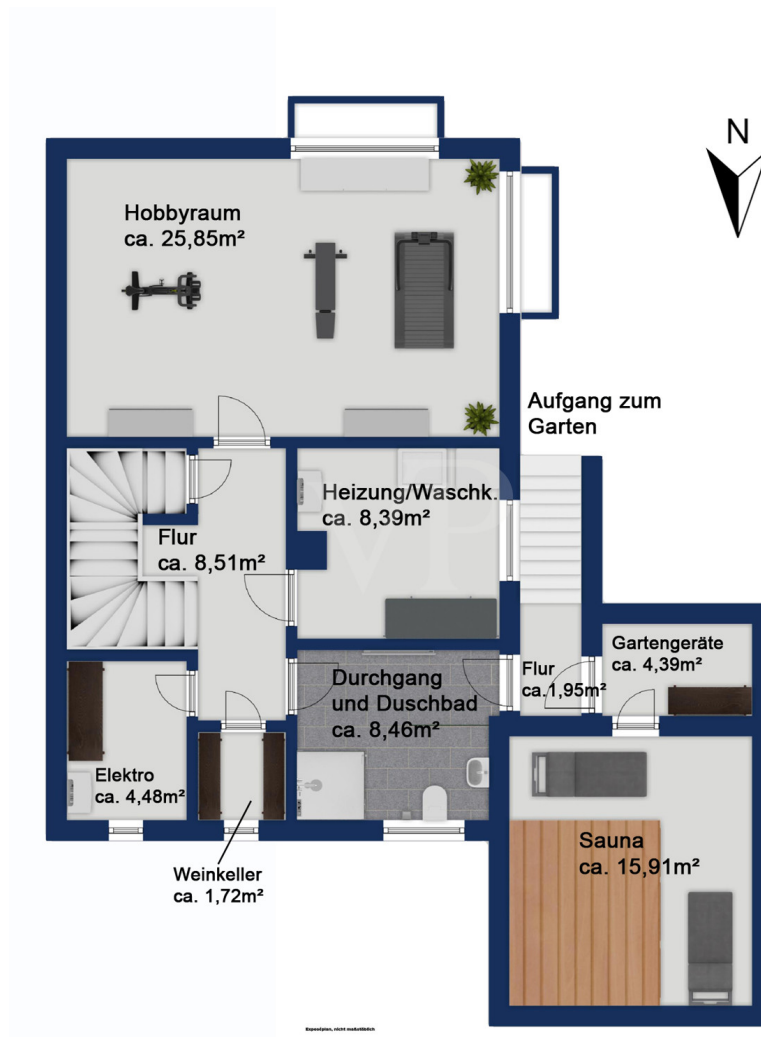
## Grundrisse











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: 24236028 - 85521 Ottobrunn

## Ein erster Eindruck

Diese traumhafte Doppelhaushälfte in Ottobrunn vereint modernen Wohnkomfort mit gemütlichem Charme auf hohem Niveau! Schon beim Betreten des Erdgeschosses spürt man das besondere Ambiente, das durch den offenen Kamin und die perfekte Raumaufteilung geprägt ist. Der geräumige Wohnbereich lädt zu gemütlichen Abenden am Kaminfeuer ein, während die hochwertige Luxusküche – ausgestattet mit modernsten Geräten – zum Kochen und Genießen inspiriert. Von hier aus gelangt man direkt auf die weitläufige Terrasse, die in den idyllischen Garten übergeht – perfekt für gesellige Grillabende oder entspannte Stunden im Freien. Im Obergeschoss erwartet Sie ein großes, lichtdurchflutetes Schlafzimmer, das Ruhe und Geborgenheit ausstrahlt. Nebenan befindet sich ein gemütliches Kinderzimmer, ideal für kleine Abenteurer oder auch für Gäste. Das luxuriöse Wellnessbad lädt mit seiner hochwertigen Ausstattung zu erholsamen Stunden ein, Entspannung pur nach einem langen Tag! Ein weiteres Highlight findet sich im Dachgeschoss: Ein großzügiges Zimmer mit offenem Kamin bietet Platz für gesellige Abende oder entspannte Rückzugsorte. Die Dachschräge und der Blick über die Umgebung machen diesen Raum zu einem echten Hingucker. Im Untergeschoss wird Wellness großgeschrieben: Eine private Sauna sorgt für Tiefenentspannung, während der Hobbykeller Platz für Kreativität und Freizeitgestaltung bietet. Eine eigene Garage rundet dieses traumhafte Wohnangebot ab. Diese Doppelhaushälfte vereint alle Annehmlichkeiten eines luxuriösen Zuhauses mit einem Wohlfühlfaktor, der seinesgleichen sucht – ein echter Wohntraum in Ottobrunn!

Objektnummer: 24236028 - 85521 Ottobrunn

## Ausstattung und Details

- Baujahr: 1972, Kernsanierung: 2007 (incl. Dach)
- Holzfenster isolierverglast
- hochwertiges Eichenparkett in Küche und Wohnzimmer
- offener Kamin im Wohnbereich
- moderne Küche von Gaggenau mit exklusiven Einbaugeräten namhafter Hersteller
- große Terrasse mit anschließendem gepflegtem Garten
- Deckenleuchten bereits vorhanden
- diverse Einbauschränke und Regale
- begehbare Schrank im Schlafzimmer (Schreinerqualität)
- gemütlicher Balkon nach Süden
- großes Zimmer mit offenem Kamin im Dachgeschoss
- finnische Sauna von Klafs im Untergeschoss
- Duschbad mit Hebeanlage im Untergeschoss
- geräumiger Hobbyraum im Untergeschoss
- Glasfaseranschluss jederzeit möglich
- Wasserspeicher

Objektnummer: 24236028 - 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: 24236028 - 85521 Ottobrunn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 113.02 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24236028 - 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)