

Ottobrunn

Zentral und ruhig: 4-Zimmer-Maisonettewohnung mit viel Platz und großem Privatgarten

????????? ??????????: 24236016



www.von-poll.com

???? ??????: 948.000 EUR • ??????????: ca. 113 m² • ?????????: 4

??????? ???????: 24236016 - 85521 Ottobrunn

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24236016 - 85521 Ottobrunn

?? ??? ??????

???????? ??????????	24236016	????? ???????	948.000 EUR
????????????	ca. 113 m ²	????????????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
?????????????? ??? ????????????	3		
????????????	2	????? ???????????????	2013
????? ??????????????	2002	?????????	???????
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??????????	????????????????????	ca. 26 m ²
		??????	????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24236016 - 85521 Ottobrunn

????????????? ???? ????????

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	69.00 kWh/m ² a
????????????? ???????????????? ?????????? ???	30.07.2024	???????????? ???????????????? ????????????	B
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24236016 - 85521 Ottobrunn

?? ?????????



???????? ??????????: 24236016 - 85521 Ottobrunn

?? ?????????



???????? ??????????: 24236016 - 85521 Ottobrunn

?? ?????????



???????? ????????: 24236016 - 85521 Ottobrunn

?? ????????



??????? ????????: 24236016 - 85521 Ottobrunn

?? ????????



???????? ??????????: 24236016 - 85521 Ottobrunn

?? ?????????



???????? ??????????: 24236016 - 85521 Ottobrunn

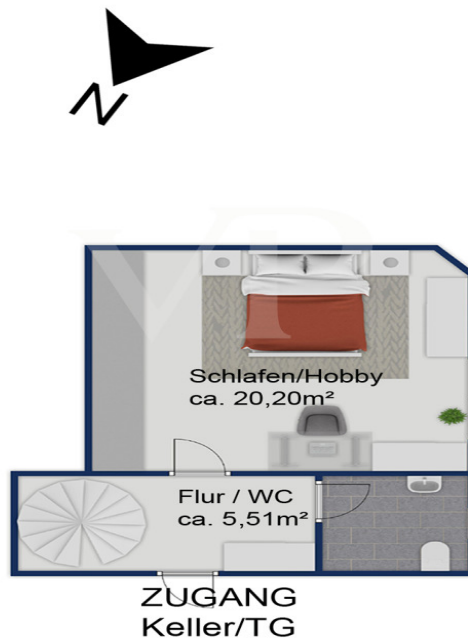
?? ?????????



???????? ??????????: 24236016 - 85521 Ottobrunn

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ???? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ?????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ?? ????????????

??????? ???????: 24236016 - 85521 Ottobrunn

??? ?????? ???????????

Vergessen Sie den Alltag, denn Ihr neues Zuhause lässt keine Wünsche offen und gibt Ihnen Raum zum Entspannen und Wohlfühlen. Schon beim Betreten werden Sie sofort von der einladenden Atmosphäre empfangen. Auf großzügigen 113 qm Wohnfläche bietet Ihnen diese 4-Zimmer-Maisonettewohnung individuelles Wohnen mit ansprechender Ausstattung. Der geräumige Wohn-/Essbereich besticht durch hochwertigen Parkettboden und große Fensterflächen, die viel Tageslicht hereinlassen. Dieser kommunikative und gesellige Mittelpunkt der Wohnung wird durch zwei sonnige Terrassen und einen großzügigen Garten erweitert; so entsteht ein bezaubernder Freiraum zum Entspannen und Genießen in urbaner Top-Lage. Die Einbauküche ist modern gestaltet und lädt mit ihrer hochwertigen Ausstattung zum Kochen ein. Mit allen notwendigen Geräten ausgestattet, können Sie hier Ihre kulinarischen Kreationen entfalten. Auf dieser Etage befinden sich außerdem zwei Schlafzimmer, eins davon mit Zugang zur kleinen Südterrasse. Das Masterbad mit Tageslicht sowie das kleine Gästebad erstrahlen in zeitloser Eleganz und bieten Ihnen höchsten Komfort. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist das helle und freundliche Souterrain, das über eine Wendeltreppe in der Diele zu erreichen ist. Hier stehen Ihnen ein weiteres Zimmer und ein WC mit Tageslicht zur Verfügung. So lässt sich zusätzlicher Raum schaffen, um Hobbys nachzugehen oder ein weiteres Schlaf- oder Arbeitszimmer einzurichten. Ihr neues Zuhause punktet nicht nur mit moderner Bauweise, sondern auch mit Extras wie einem Tiefgaragenplatz und einem Aufzug, der Sie bequem vom Keller bis vor die Eingangstüre bringt. Ein abschließbares Kellerabteil sowie gepflegte Gemeinschaftsräume komplettieren dieses Angebot. Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser exklusiven 4-Zimmer Maisonette-Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 24236016 - 85521 Ottobrunn

???????????????? ???? ??????????

- nur 8 Einheiten für maximale Privatsphäre
- elegante Architektur mit ansprechenden Fassadendetails
- PV-Anlage
- Wallbox in der Tiefgarage
- hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- verglaster Erker in der Küche
- zwei große sonnige Terrassen Richtung Süd-West mit Bodenleuchten
- elektrische Markise
- eine kleinere Terrasse vor dem Kinderzimmer Richtung Süden
- großer Privatgarten (ca. 330m²) in Südwest-Ausrichtung
- Gartenhaus
- Bad mit Badewanne und Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- kleines Duschbad im Erdgeschoss
- WC im Souterrain
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- TG-Stellplatz

??????? ???????: 24236016 - 85521 Ottobrunn

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24236016 - 85521 Ottobrunn

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.7.2024.
Endenergieverbrauch beträgt 69.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. 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.

???????? ??????????: 24236016 - 85521 Ottobrunn

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Silvia Zangl

Margreider Platz 5 Ottobrunn
E-Mail: muenchen.sued-ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com