

Ottobrunn

# Kinderfreundliche Familienoase in zentraler Top-Lage

????????? ??????????: 24236017



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

???? ??????: 1.995.000 EUR • ??????????: ca. 244 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ??: 846 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24236017 - 85521 Ottobrunn

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

???????? ??????????: 24236017 - 85521 Ottobrunn

?? ??? ??????

???????? ??????????	24236017	????? ???????	1.995.000 EUR
????????????	ca. 244 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	6	??????????	?????????
???????????????? ???	5	????????????????	?????????
????????????	3	????????????????????	ca. 50 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1990	??????	????????
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ?????????????, 3 x ???????	????????	?????????, WC ????????????, ????????, ??????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24236017 - 85521 Ottobrunn

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	171.72 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	31.07.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	?????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ????????: 24236017 - 85521 Ottobrunn

?? ????????



???????? ??????????: 24236017 - 85521 Ottobrunn

?? ?????????





??????? ???????: 24236017 - 85521 Ottobrunn

?? ????????

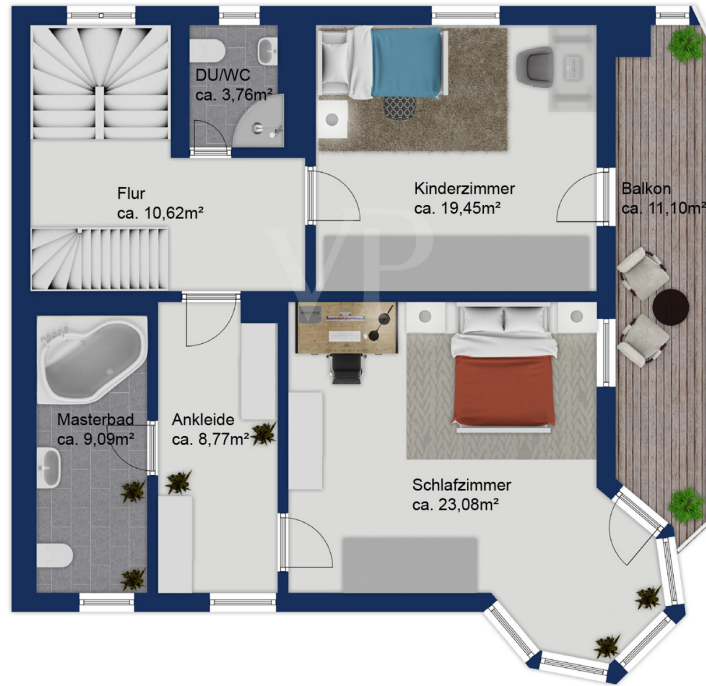


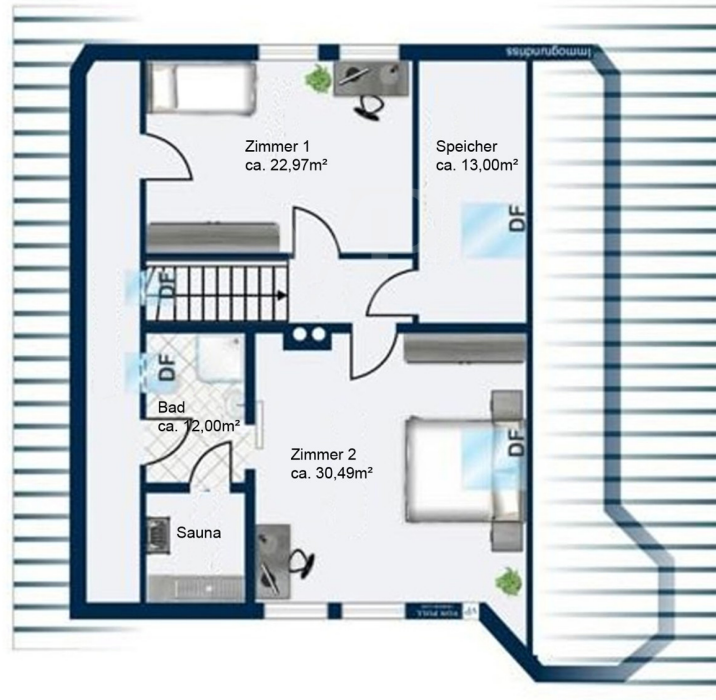
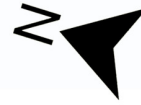
???????? ??: 24236017 - 85521 Ottobrunn

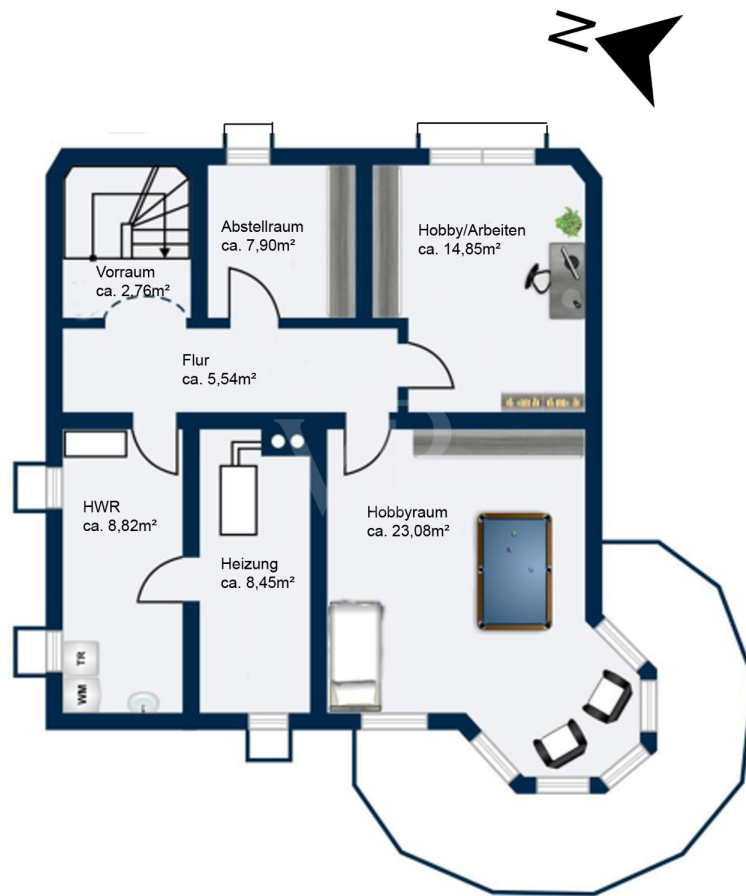
??????











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

??????? ???????: 24236017 - 85521 Ottobrunn

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

Sonne satt? Selbstverständlich! In wunderbar sonniger Südausrichtung mit traumhaftem Garten liegt das hier angebotene großzügige Einfamilienhaus, mitten im Herzen von Ottobrunn. Es präsentiert sich auf einem ca. 850m<sup>2</sup> großen Grundstück in familienfreundlicher Umgebung und bietet auf ca. 240m<sup>2</sup> Wohnfläche höchsten Wohnkomfort. Das Entrée lässt schon beim Betreten des Hauses ein angenehmes Raumklima entstehen, denn die große Fensterfront versorgt das Treppenhaus und den gesamten Eingangsbereich mit reichlich Tageslicht. Der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich mit sonnigem Erker verfügt über eine raumhohe Glas-Schiebetür, die den Zugang zur Sonnenterrasse und dem Garten ermöglicht. Ein schöner Kachelofen schafft eine gemütliche Atmosphäre, in der Sie sich rundum wohlfühlen können. Die südlich ausgerichtete Terrasse ist ein ganz besonderes Highlight. Hier können Sie sich in eine Oase der Ruhe und Natur zurückziehen und die Seele baumeln lassen. Der Blick über den wunderschönen Naturteich lädt zum Träumen ein, während die großzügige Grünfläche viel Raum für aufregende Familienabenteuer im Freien bietet. Im Erdgeschoss erwarten Sie außerdem noch ein Gäste-WC, ein Abstellraum und eine moderne Küche. Über die Diele gelangen Sie in die zwei gemütlichen Schlafzimmer im Obergeschoss. Beide verfügen über einen Zugang zum Südbalkon, sodass Sie die Sonne den ganzen Tag genießen können. Die Eckbadewanne im Masterbad verleiht dem Raum eine ganz besondere Atmosphäre. Ein weiteres Highlight dieser wunderschönen Immobilie ist sicherlich das Dachgeschoß. Mit hohen Dachschrägen und großen Fenstern wird hier ein Refugium geschaffen, in dem Sie ungestört abschalten und neue Kraft schöpfen können. Das ebenso hochwertige und wohnliche Untergeschoss hält weitere interessante Nutzungsoptionen für Sie bereit. Hier befinden sich zwei Hobbyräume, ein Heizraum, sowie Hauswirtschafts- und Abstellflächen. Besonders hervorzuheben ist die unwiederbringliche und zugleich ruhige Toplage im Zentrum Ottobrunns. Mit wenigen Schritten erreicht man die Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine Vielzahl von Freizeiteinrichtungen. Eine große Doppelgarage am Ende des Grundstücks und eine Einzelgarage runden dieses wunderbare Angebot ab. Neugierig? Vereinbaren Sie noch heute einen gemeinsamen Termin zur Besichtigung vor Ort!

??????? ???????: 24236017 - 85521 Ottobrunn

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

- hochwertiges, unbehandeltes Echtholzparkett (Esche) in allen Wohnräumen
- gemütlicher Kachelofen im Wohn-Esszimmer
- sonniger Erker im Essbereich
- große Südterrasse mit Außenkamin
- schöne Einbauküche mit Markengeräten und separater Speis
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- großes Bad mit Eckbadewanne im Obergeschoss
- kleines modernes Duschbad im Obergeschoss
- Duschbad mit integrierter Sauna im Dachgeschoss
- wunderschön angelegter und gepflegter Garten mit Naturteich und Holzterrasse
- Doppelgarage mit Starkstromanschluss (Wallbox anschließbar) am Grundstücksende
- separate Einzelgarage direkt am Haus
- drei PKW-Außenstellplätze auf dem Grundstück
- PV-Anlage auf dem Dach



??????? ???????: 24236017 - 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. Diese Ansiedlung bildet die Grundlage für den heutigen Hochtechnologie-und Innovations-Park Ottobrunn und der Gründung einer neuen Fakultät für Luft- und Raumfahrt und Geodäsie der TUM (Technische Universität München). Inzwischen dehnt sich Ottobrunn in die Flurbereiche der angrenzenden Nachbargemeinden Unterhaching, Taufkirchen, Brunnthal und Hohenbrunn aus. 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 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. 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.

??????? ???????: 24236017 - 85521 Ottobrunn

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 171.72 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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. 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.

???????? ??????????: 24236017 - 85521 Ottobrunn

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

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

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5 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)