

Ottobrunn – Ottobrunn

# Modernes Luxusdomizil mit Pool und angrenzender top Einliegerwohnung

????????? ??????????: 24236032



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

???? ??????: 2.950.000 EUR • ??????????: ca. 249 m<sup>2</sup> • ??????????: 7 • ??????? ??: 752 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24236032 - 85521 Ottobrunn – Ottobrunn

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

???????? ??????????: 24236032 - 85521 Ottobrunn – Ottobrunn

?? ??? ??????

???????? ??????????	24236032	????? ???????	2.950.000 EUR
????????????	ca. 249 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????	7	????????????????	????????????????
???????????? ???	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????	3		
????? ?????????????	2014		
?????? ?????????????	2 x ???????	?????????	????????
		????????????????	
		????????????????????????	ca. 90 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	????????, WC ????????????, ????????, ??????, ?????, ?????????

???????? ??????????: 24236032 - 85521 Ottobrunn – Ottobrunn

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

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???? ???????	?????? ????????????? ????? / ??????	?????? ??????? ????????????	20.48 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ???????? ???	11.04.2034	?????????? ???????????? ??????????	A+
???? ???? ???????	?????? ????????????? ????? / ??????		

???????? ?????????: 24236032 - 85521 Ottobrunn – Ottobrunn

?? ?????????



???????? ?????????: 24236032 - 85521 Ottobrunn – Ottobrunn

?? ?????????



???????? ??????????: 24236032 - 85521 Ottobrunn – Ottobrunn

?? ?????????



???????? ?????????: 24236032 - 85521 Ottobrunn – Ottobrunn

?? ????????





???????? ?????????: 24236032 - 85521 Ottobrunn – Ottobrunn

?? ?????????



??????? ???????: 24236032 - 85521 Ottobrunn – Ottobrunn

?? ????????



??????? ???????: 24236032 - 85521 Ottobrunn – Ottobrunn

?? ????????



??????? ???????: 24236032 - 85521 Ottobrunn – Ottobrunn

?? ????????



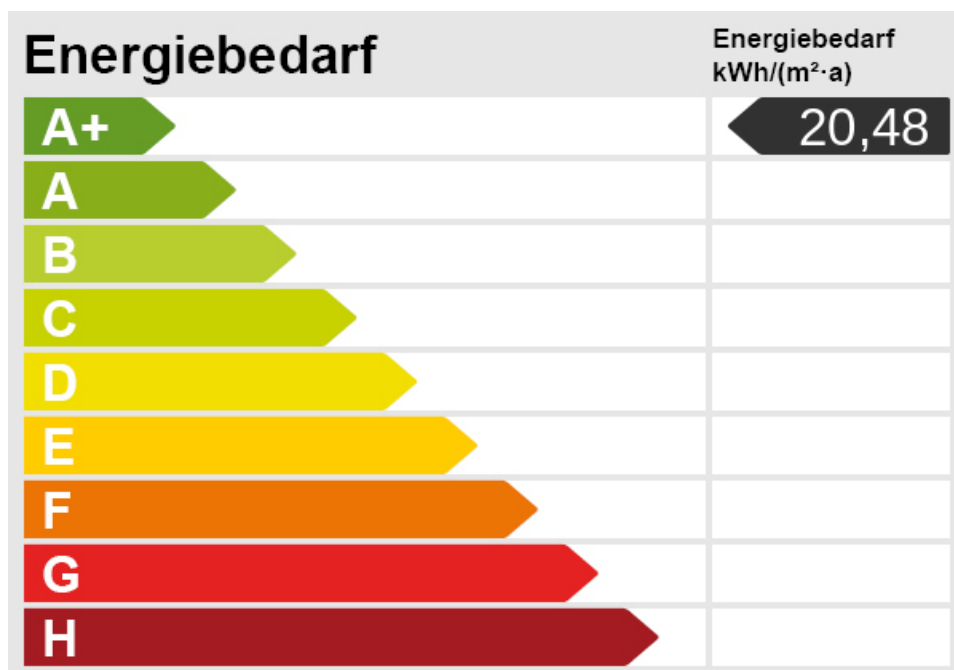
??????? ???????: 24236032 - 85521 Ottobrunn – Ottobrunn

?? ????????



???????? ??????????: 24236032 - 85521 Ottobrunn – Ottobrunn

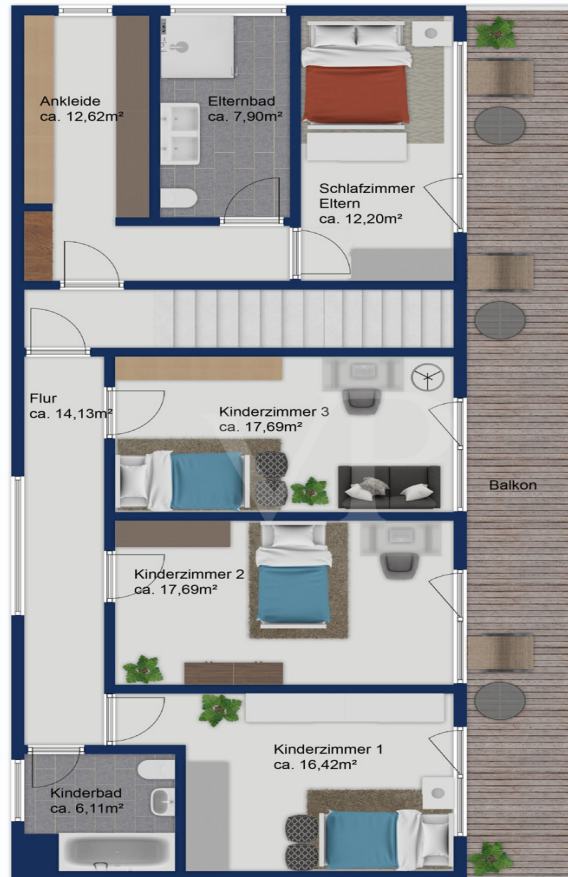
?? ?????????



???????? ????????: 24236032 - 85521 Ottobrunn – Ottobrunn

???????









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

??????? ???????: 24236032 - 85521 Ottobrunn – Ottobrunn

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

Diese spektakuläre Villa im Bauhausstil aus dem Jahr 2014 verkörpert modernes Wohnen auf höchstem Niveau. Schon von außen beeindruckt das puristische Design mit klaren, geraden Linien und einer eleganten Fassade. Beim Betreten wird sofort die durchdachte, offene Raumplanung deutlich, die ein luftiges Raumgefühl vermittelt. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet, dank bodentiefer Fenster, die den maximalen Lichteinfall garantieren und gleichzeitig den Blick auf die weitläufige Terrasse und den stilvollen Pool freigeben. Das Obergeschoss beherbergt den exklusiven Masterbereich mit privater Ankleide. Drei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinder- und Arbeitszimmer nutzen lassen, bieten direkten Zugang zum sonnigen Südbalkon, der zum Entspannen einlädt. Alle Einbauten sind maßangefertigt und spiegeln die hohe Qualität und das durchgängige Designkonzept wider. Der wohnliche Charakter mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten überrascht im Untergeschoss. Ob als Heimkino, Fitnessbereich oder zusätzliches Wohnzimmer – hier sind keine Grenzen gesetzt. Selbstverständlich stehen Ihnen hier auch ein Keller und ein Technikraum zur Verfügung. Eine Doppelgarage mit integrierter Wallbox für Elektrofahrzeuge rundet das Angebot dieser einzigartigen Immobilie ab und macht sie zu einem echten Traumhaus für Liebhaber moderner Architektur. Die Einliegerwohnung mit separatem Eingang bietet weitere 65m<sup>2</sup> Wohnfläche und lässt keine Wünsche offen. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer, das mit seiner Helligkeit und der offenen Raumgestaltung begeistert. Der direkte Zugang zur Terrasse und zum wunderschön angelegten Garten bildet eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Ein Arbeitszimmer, ein Gäste-WC sowie die voll ausgestattete Küche runden das Erdgeschoss dieser Einheit ab. Im Untergeschoss schaffen ein modernes Bad mit hochwertigen Armaturen und ein gemütliches Schlafzimmer einen Rückzugsort, der zum Entspannen einlädt. Durch das Vermieten der Einliegerwohnung werden Sie durch monatliche Mieteinnahmen entlastet. Darüber hinaus dürfen Sie sich über steuerliche Vorteile sowie über die Flexibilität über alle Lebensphasen hinweg freuen: Möchten Sie sich im Alter verkleinern oder benötigen Sie zusätzliche Büroräume? Möchten Sie in der Einliegerwohnung eine Pflegekraft oder ein Au-Pair unterbringen? All dies macht ein Haus mit Einliegerwohnung möglich. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von diesem einmaligen Angebot zu überzeugen.

??????? ?????????: 24236032 - 85521 Ottobrunn – Ottobrunn

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

- Sichtbare Planung durch ein renommiertes Münchner Architekturbüro
- Haupthaus und zusätzliche Einliegerwohnung im Bauhausstil
- Einliegerwohnung bietet zusätzliche 65m<sup>2</sup> Wohnfläche
- KfW70-Niedrigenergiestandard
- Poroton-Ziegelbauweise
- Küche von Next 125 mit hochwertigen Siemens-Einbaugeräten
- Backofen, Dampfgarer, Tellerwärmer, Mikrowelle/Backofenkombination
- GROHE Blue Home (Filter, Kühlung und Sprudler)
- Extra großer Kühlschrank
- Praktische Schreiner-Einbauschränke in Bad, Kinderzimmer, Ankleide und Garderobe
- Moderner Kamin im Wohnzimmer
- Holz-Aluminium-Fenster mit 3-fach-Thermo-Verglasung
- Vollholztreppen
- Hochwertige Bodenbeläge (Epoxidharz-Veredelung, Echtholzstabparkett, Fliesen)
- Holzhaustüren mit tresorartiger Mehrfachverriegelung
- Innentüren aus Vollspanblatt mit Acryllack
- Flächenbündige Sockelleisten
- Exklusive Sanitärausstattung (Roca, Dornbracht, Hansa)
- Außen-Raffstores mit elektrischer Einzelansteuerung
- Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Kaminanlage (Haupthaus)
- Blower-Door-Test
- TV und Netzwerkverkabelung in jedem Wohnraum
- Hocheffiziente Grundwasser-Wasser-Wärmepumpe Solvis Teo 16 KW
- Aufeinander abgestimmte Heiztechnik
- Fußbodenheizung in jedem Wohnraum, inkl. Einzelraum-Steuerung
- Überdachter Freisitz
- Geplante PV-Anlage auf Dach Freisitz und an Balkongeländer
- Desjoux-Außenpool mit Gegenschwimmanlage und innovativem Kartuschenfilter
- Außendusche
- Gerätehaus für Fahrräder und Gartengeräte
- Doppelgarage mit Elli-Wallbox von Audi, geeignet für alle E-Autos/Typ-2 Anschluss
- Lifta-Treppenlift in der Einliegerwohnung (von EG nach UG)
- Satellitenschüssel für Astra-Empfang; Satelliten-TV-Anschluss
- Internet-Kabelanschluss mit bis zu 1 GB Übertragungsrate
- Netzwerksteckdose in jedem Wohnraum

??????? ???????: 24236032 - 85521 Ottobrunn – 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 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. 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.

??????? ???????: 24236032 - 85521 Ottobrunn – Ottobrunn

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 20.48 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

???????? ??????????: 24236032 - 85521 Ottobrunn – 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)