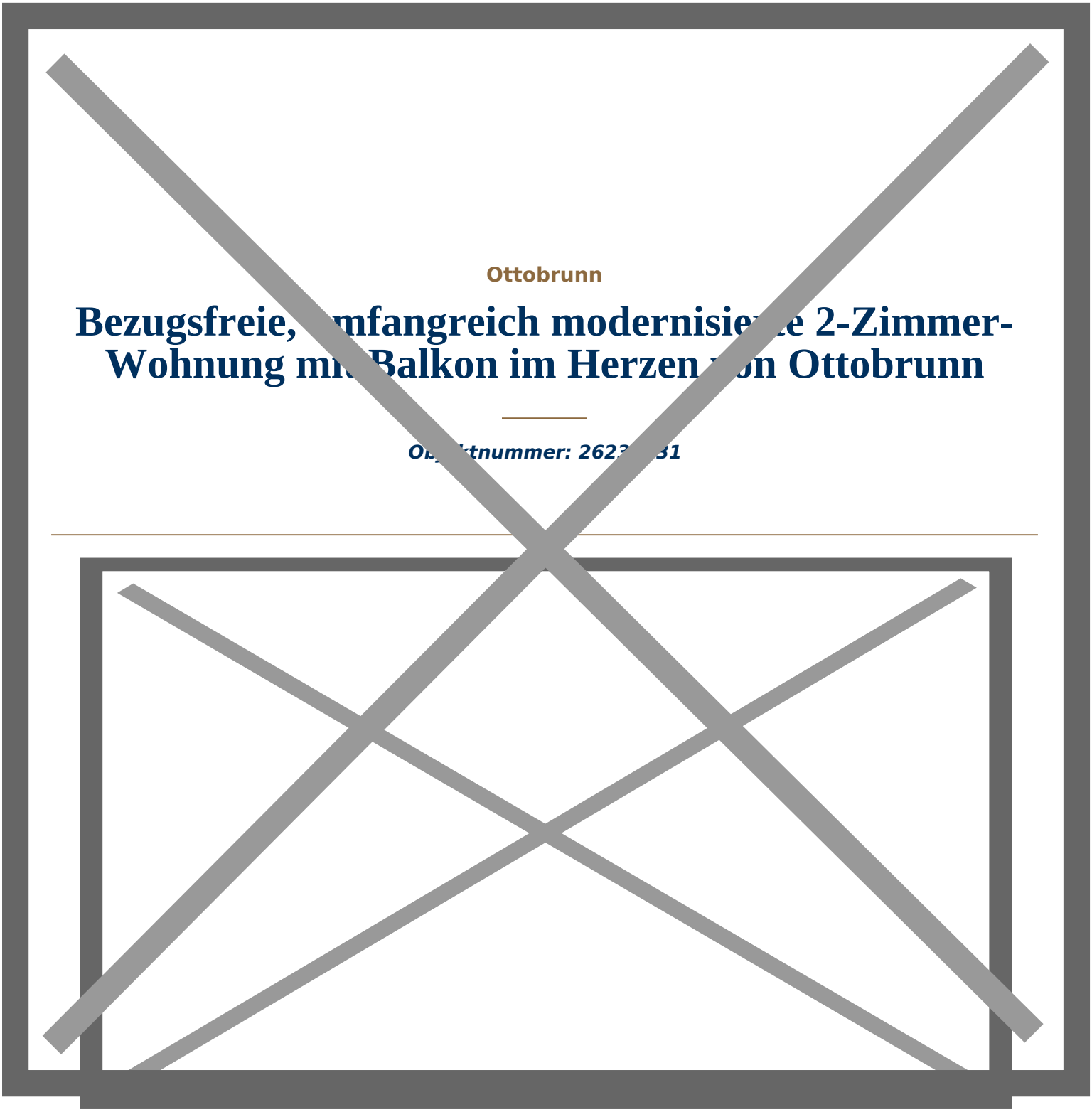
Ottobrunn

Bezugsfreie, umfangreich modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Herzen von Ottobrunn

Objektnummer: 2623[illegible]31



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26236031 - 85521 Ottobrunn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundriss
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26236031 - 85521 Ottobrunn

Auf einen Blick

Objektnummer	2623603
Wohnfläche	ca. 58 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 30 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnu typ	Etagenwohnung
Pro on	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
odernisierung / ierung	2022
Zus d der Immo	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

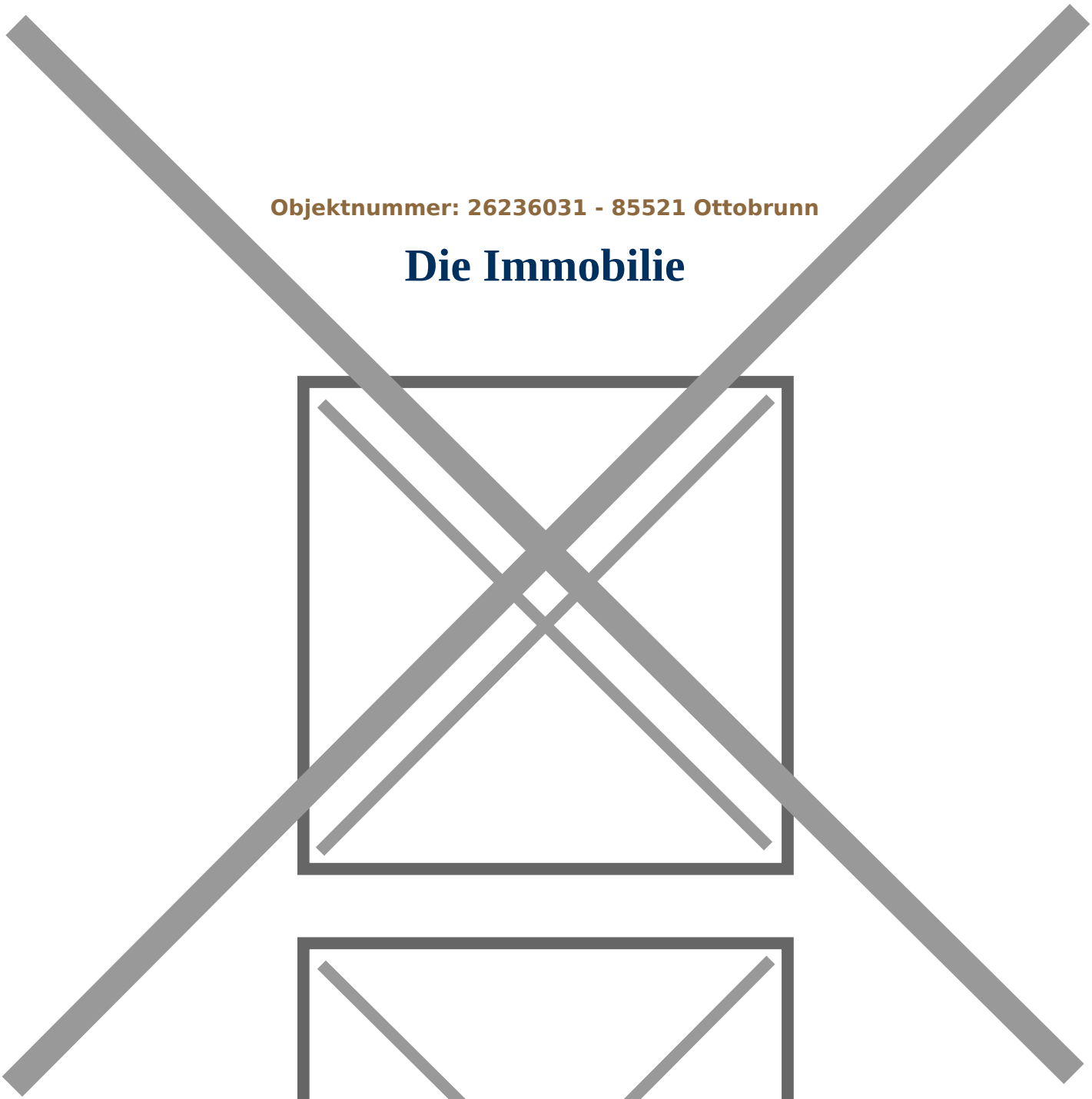
Objektnummer: 26236031 - 85521 Ottobrunn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	121 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.06.2028	Energie-effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2003

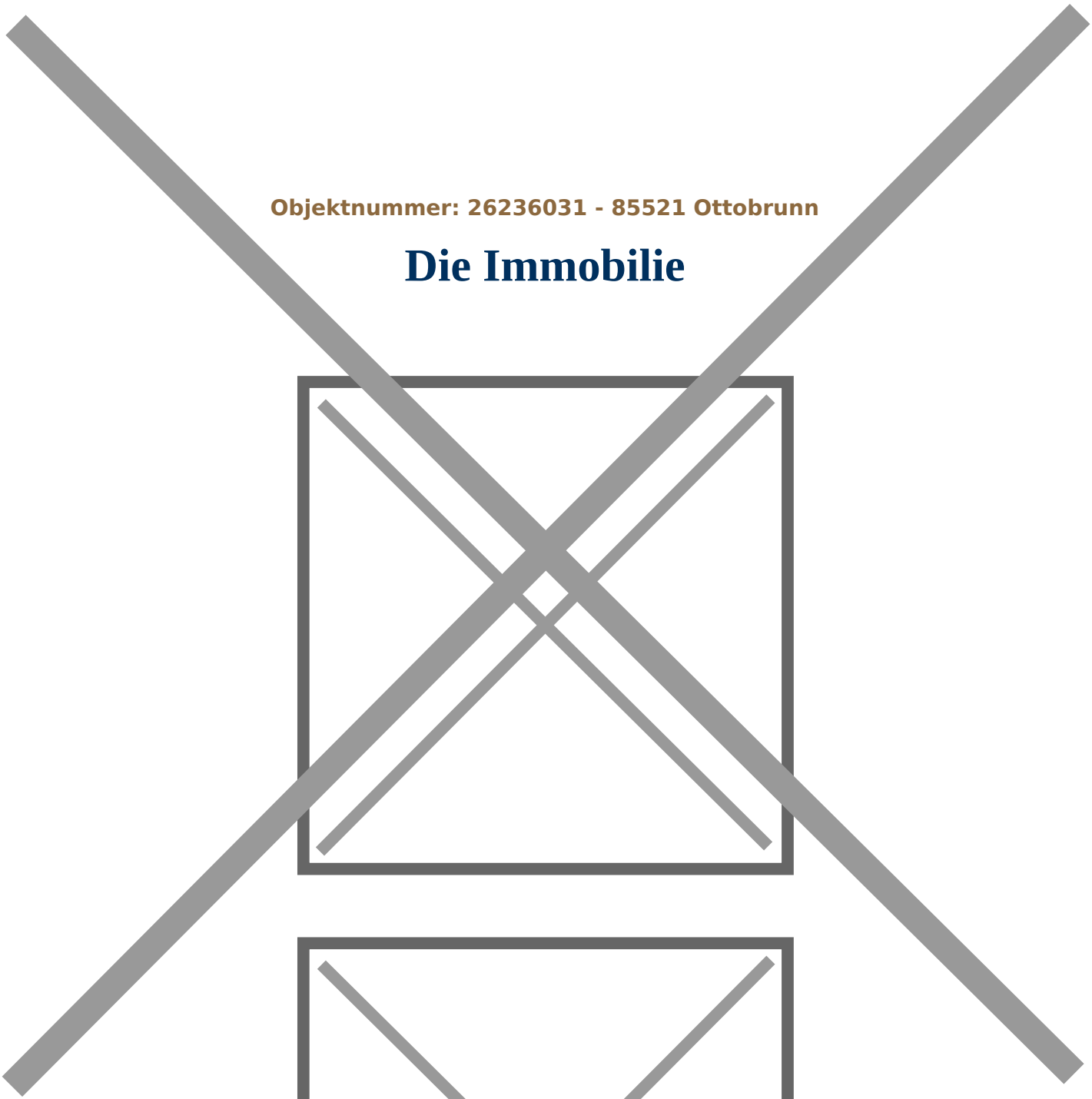
Objektnummer: 26236031 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie



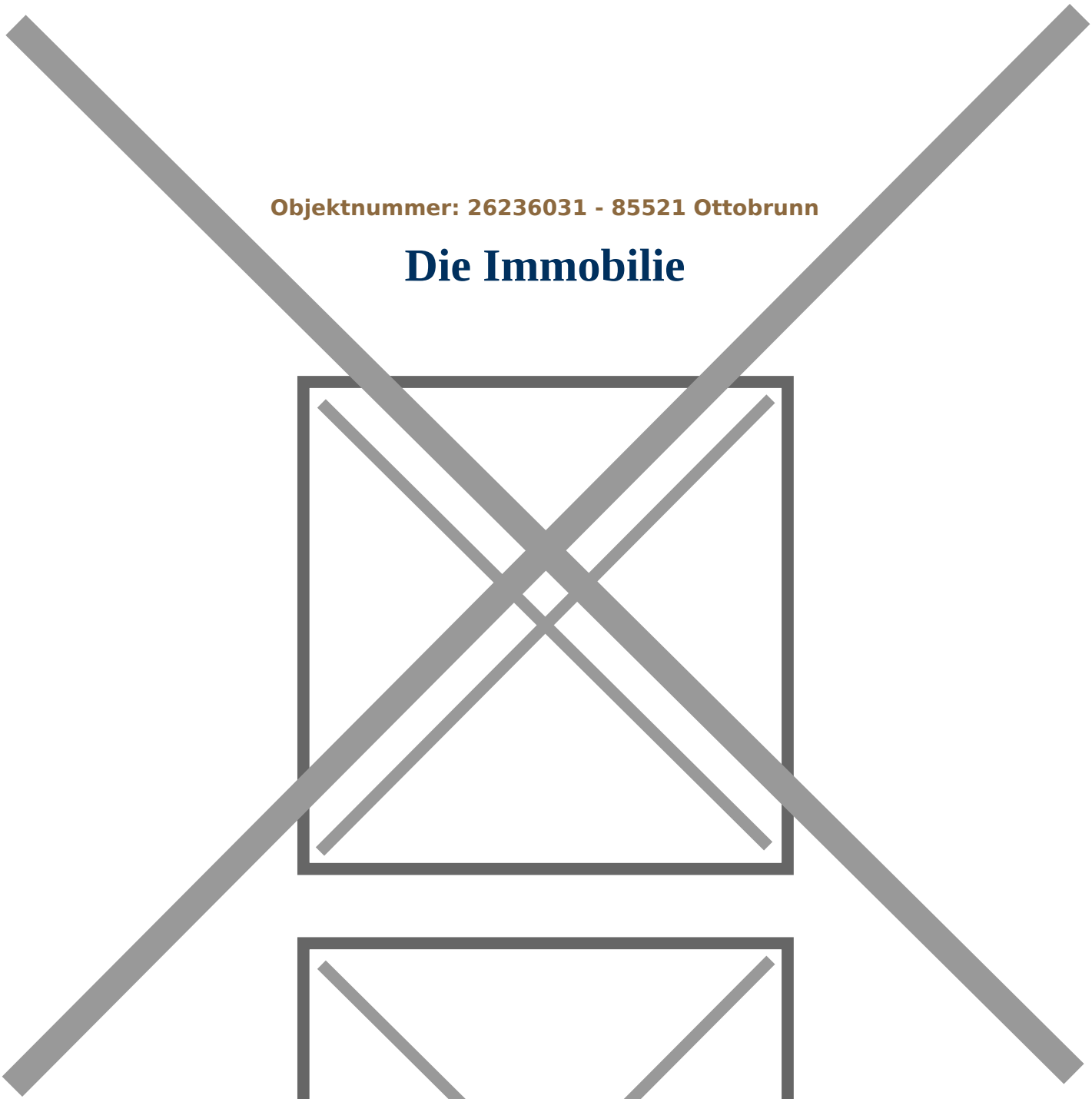
Objektnummer: 26236031 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie



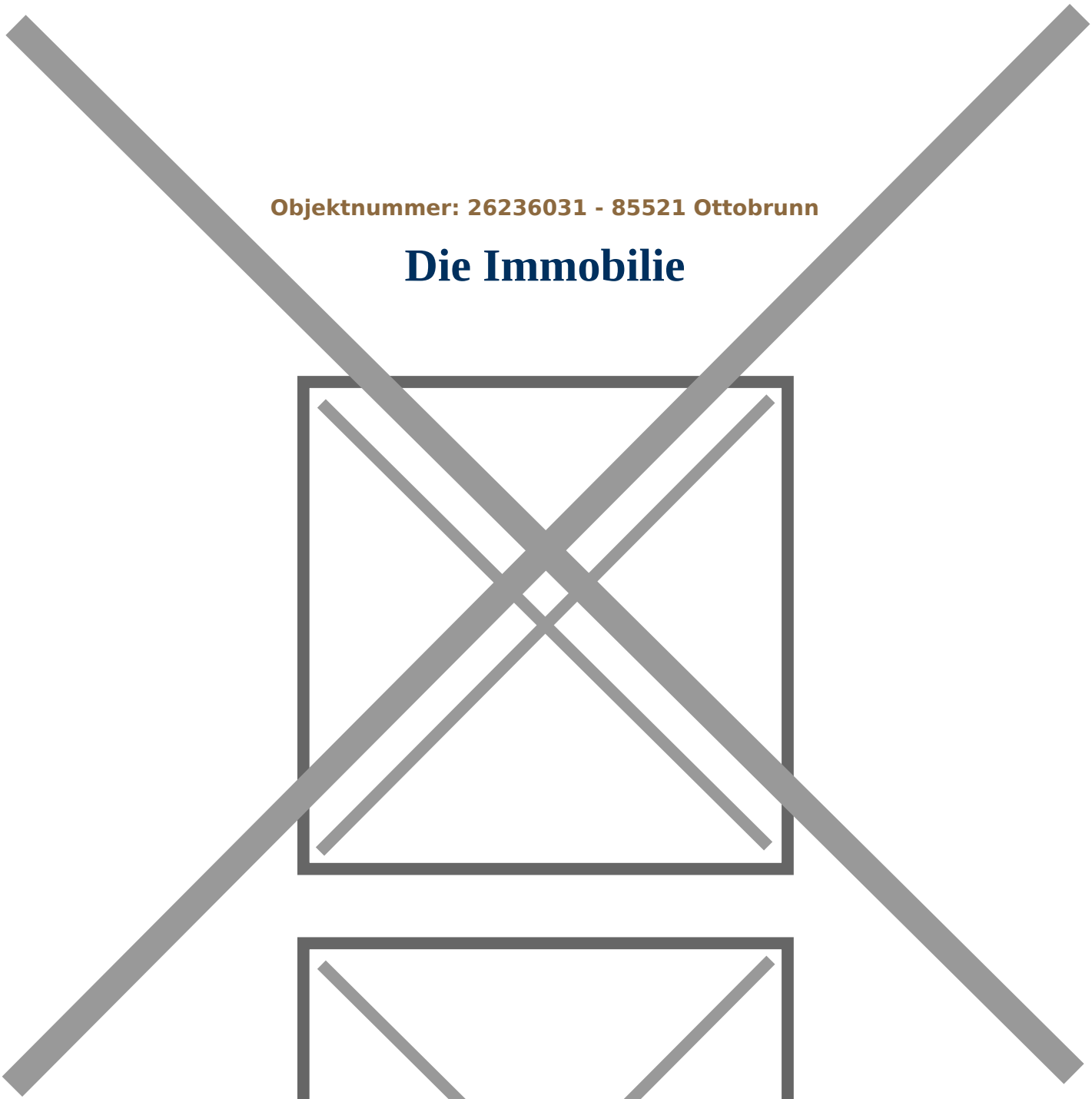
Objektnummer: 26236031 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie



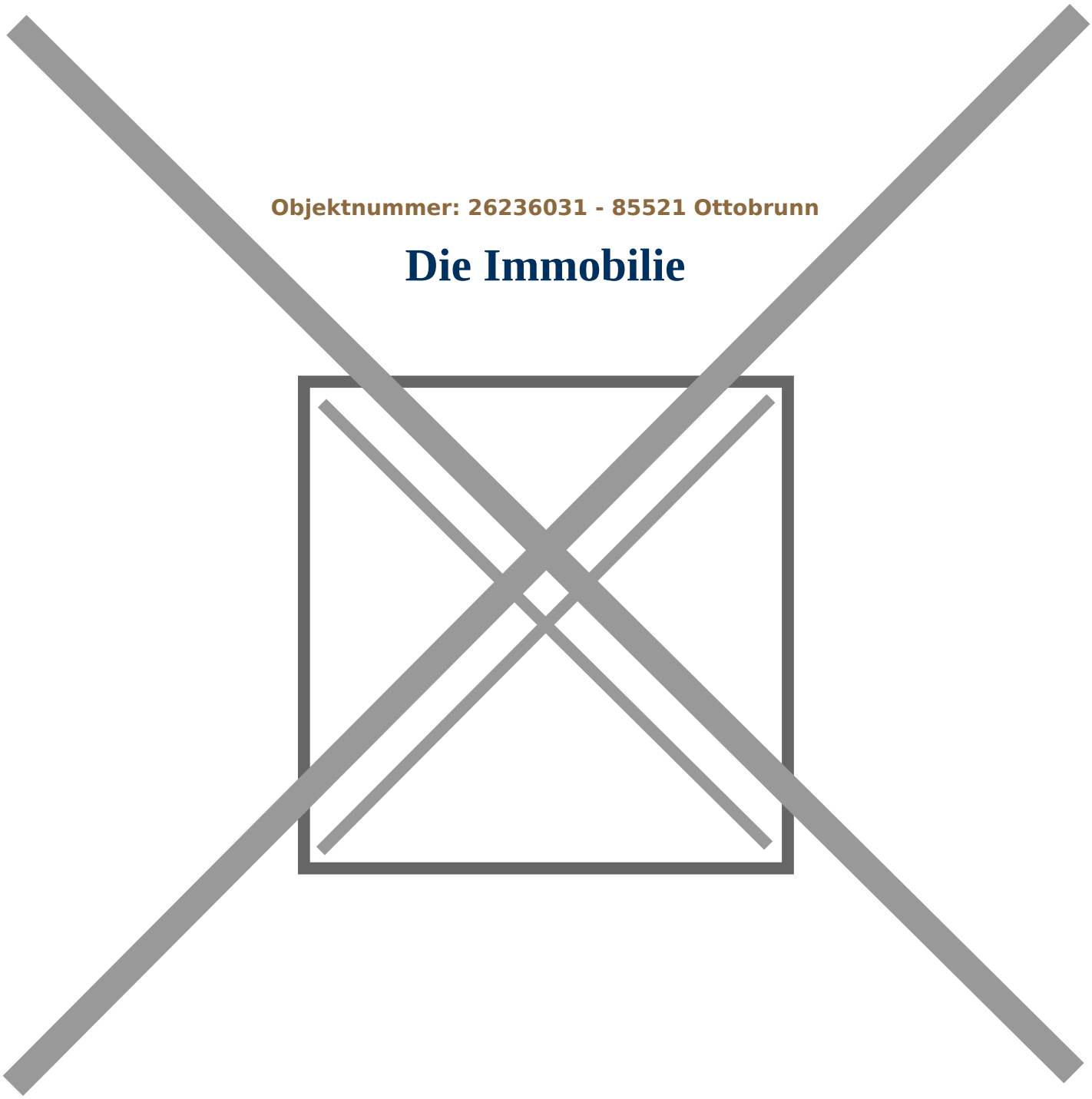
Objektnummer: 26236031 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie



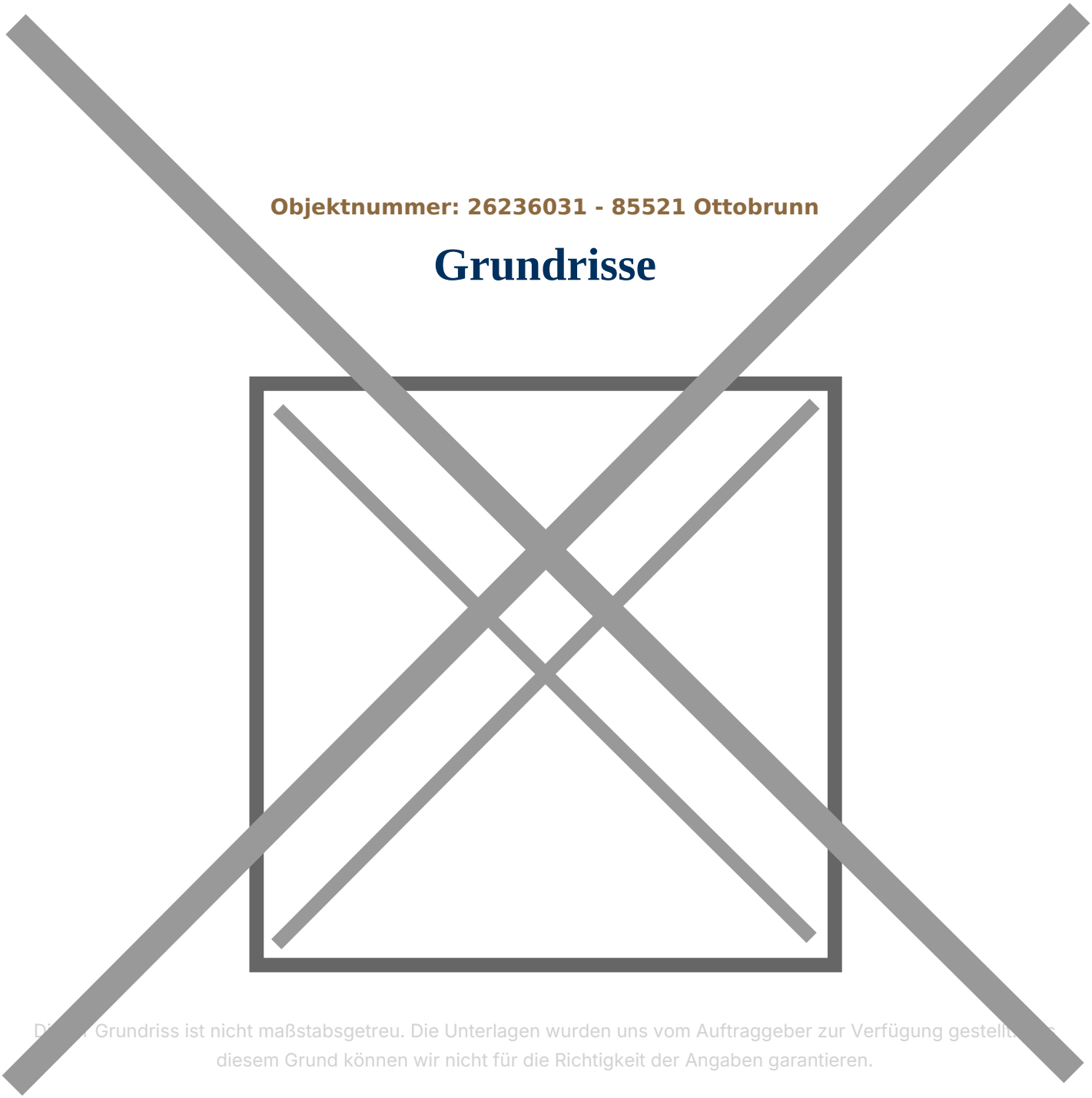
Objektnummer: 26236031 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 26236031 - 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: 26236031 - 85521 Ottobrunn

Ein erster Eindruck

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und überzeugt mit einer durchdachten sowie funktionalen Raumaufteilung. Sie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, weist keinen unmittelbaren Renovierungsbedarf auf und kann nach dem Kauf direkt genutzt werden. Der helle Eingangsbereich bietet dank einer zusätzlichen Nische praktische Möglichkeiten für weiteren Stauraum.

Das großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich sowie eine komfortable Sitzecke. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den nach Westen ausgerichteten Balkon, der sich besonders für entspannte Stunden in der Abendsonne eignet.

Auch das Schlafzimmer bietet ausreichend Stellfläche für ein Doppelbett und verschiedene Kleiderschranklösungen.

Das hell gefliesste Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne mit Glas-Duschabtrennung, ein Waschbecken sowie ein WC – ideal für den täglichen Komfort.

Die vorhandene Einbauküche mit Fenster ist praktisch und durchdacht eingerichtet. Zur Ausstattung gehören ein Vollwaschautomat der Marke Bosch sowie ein Einbauherd von Bauknecht.

Für komfortables und sicheres Parken steht ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, der für zusätzlich 30.000 € erworben werden kann. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein ca. 10 m² großes Speicherabteil, das [illegible] Stauraum bietet.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im Herzen Ottobrunns persönlich präsentieren zu dürfen, und stehen Ihnen gerne für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 26236031 - 85521 Ottobrunn

Ausstattung und Details

- Gepflegte Wohnanlage
- Wohnung komplett moderni[illegible]t
- Einbauküche aus 2012, mit Was[illegible]aschinenanschluss
- Vollwaschautomat Bosch + Einbau[illegible]l Bauknecht
- Alle vorh. Möbel können optional für [illegible]0 € üb[illegible]ommen werden
- Balkon auf der Westseite
- TG-Stellplatz Nr. 38 zzgl. 30.000€
- Geräumiges Speicherabteil (ca. 10m²)
- Gepflegte Gemeinschaftsräume im [illegible]tergeschoss

Objektnummer: 26236031 - 85521 Ottobrunn

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt im Herz von Ottobrunn – einem lebendigen zugleich wohltuend grünen Vorort im Münchner Südosten, der für seine hohe Lebensqualität und sein charmantes Umfeld geschätzt wird. In wenigen Gehminuten erreicht man Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, Restaurants sowie zahlreiche Dienstleister, die den Alltag angenehm unkompliziert machen.

Mehrere Buslinien verbinden den Standort direkt mit der S-Bahn-Station Ottobrunn sowie der U-Bahn in Neuperlach Süd. So gelangt man zügig ins Münchner Stadtzentrum, zu Hochschulen, Technologiestandorten und wichtigen Arbeitgebern der Region. Auch mit dem Auto bieten die Rosenheimer Landstraße und die nahe Autobahn eine ideale Verbindung in die Stadt und ins bayerische Alpenvorland.

Ottobrunn selbst lädt mit seinen gepflegten Grünflächen, dem weitläufigen Ortspark und dem nahegelegenen Hachinger Forst zu erholsamen Stunden im Freien ein. Ob Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Nachmittage im Grünen – hier verbindet sich urbaner Komfort mit naturnaher Lebensqualität. Für Wochenendausflüge stehen zudem die bayerischen Seen und die Alpenregion in angenehmer Distanz bereit.

Objektnummer: 26236031 - 85521 Ottobrunn

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1[illegible]bs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernstliches Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises erhalten (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 [illegible] für

Objektnummer: 26236031 - 85521 Ottobrunn

Ansprechpartner

Weitere Infor[illegible]ionen erhalten Sie über Ihren [illegible]prechpartner:

Walter Zangl

Kreillerstra[illegible]15, [illegible]5 München
Tel[illegible]9 89 - 904[illegible]52 0
E-Mail[illegible]uenchen.ost@von[illegible]oll.com

[illegible]um Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com