Ottobrunn

Großzügige Doppelhaushälfte mit Wintergarten, Sauna und viel Platz zum Wohlfühlen

Objektnummer: 26236035



KAUFPREIS: 1.095.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207.19 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 429 m²

Objektnummer: 26236035 - 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: 26236035 - 85521 Ottobrunn

Auf einen Blick

Objektnummer	26236035
Wohnfläche	ca. 207.19 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.095.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1999
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26236035 - 85521 Ottobrunn

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	29.06.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	248.52 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26236035 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26236035 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26236035 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26236035 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26236035 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26236035 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26236035 - 85521 Ottobrunn

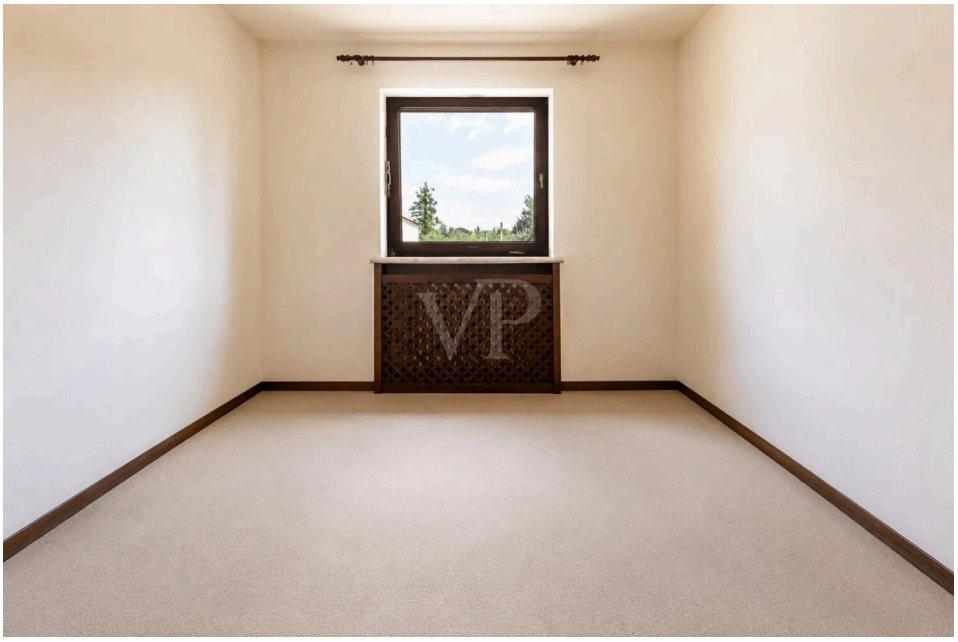
Die Immobilie





Objektnummer: 26236035 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26236035 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26236035 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26236035 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26236035 - 85521 Ottobrunn

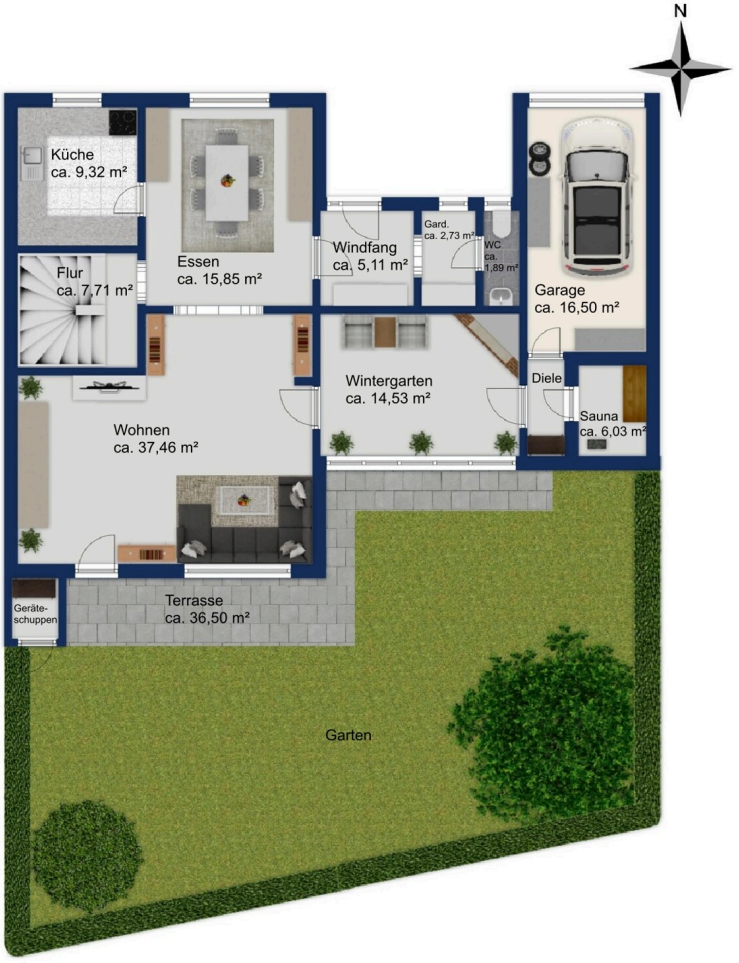
Die Immobilie

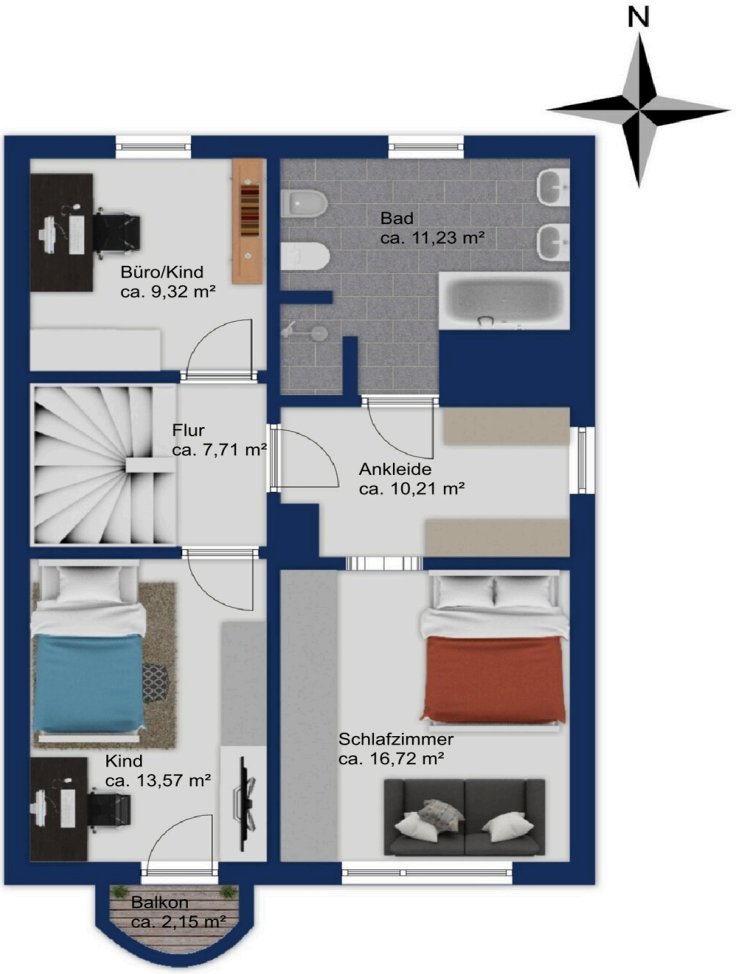


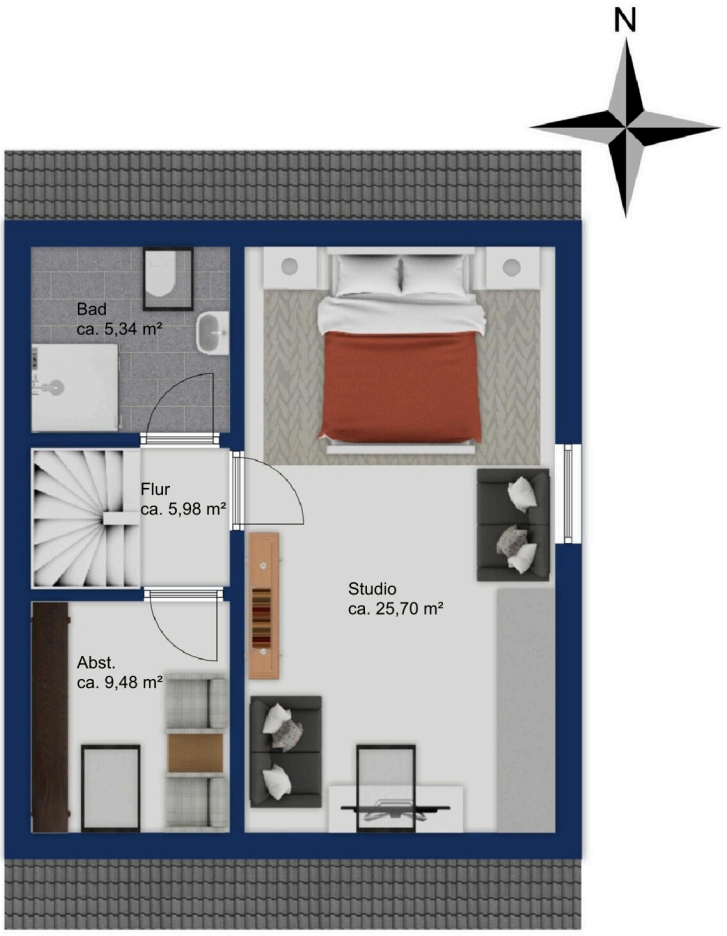


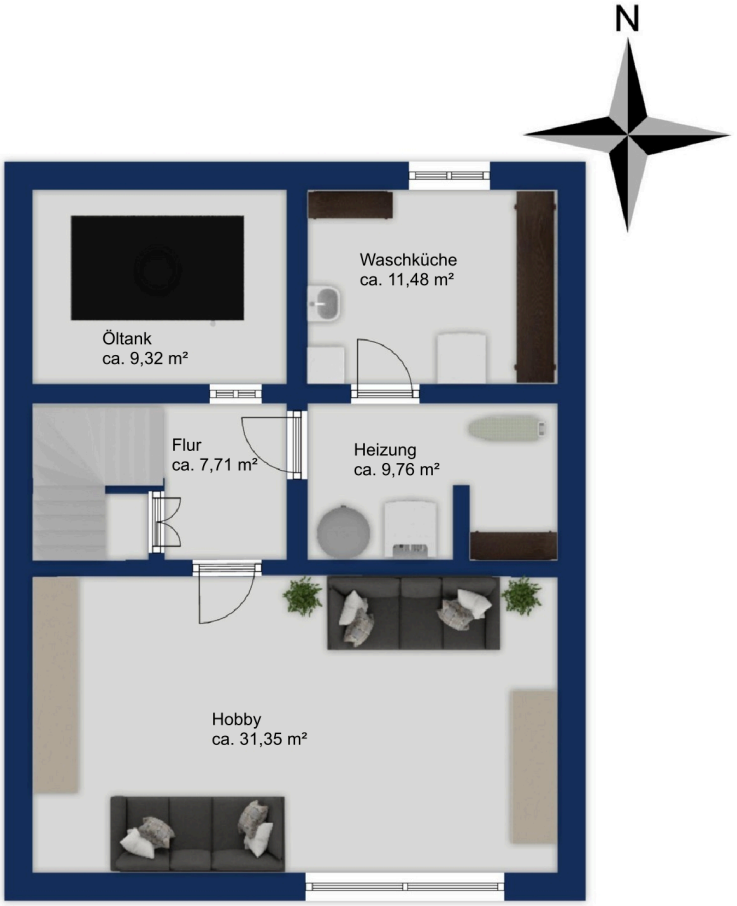
Objektnummer: 26236035 - 85521 Ottobrunn

Grundrisse




N
Büro/Kind
ca. 9,32 m²
Bad
ca. 11,23 m²
Flur
ca. 7,71 m²
Ankleide
ca. 10,21 m²
Kind
ca. 13,57 m²
Schlafzimmer
ca. 16,72 m²
Balkon
ca. 2,15 m²


N
Bad
ca. 5,34 m²
Flur
ca. 5,98 m²
Studio
ca. 25,70 m²
Abst.
ca. 9,48 m²



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: 26236035 - 85521 Ottobrunn

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Doppelhaushälfte in gefragter Wohnlage von Ottobrunn bietet ein großzügiges Raumangebot, eine familienfreundliche Grundrissgestaltung und zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die das Wohnen besonders angenehm machen. Die Kombination aus vielseitig nutzbaren Räumen, gemütlichen Rückzugsorten und einladenden Gemeinschaftsbereichen schafft ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohnbereich, der mit seiner einladenden Atmosphäre zum Verweilen einlädt. Die angrenzende Essdiele bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende. Ein besonderes Highlight ist der helle Wintergarten, der den Wohnbereich ergänzt und einen schönen Blick ins Grüne eröffnet. Ob zum Lesen, Entspannen oder Genießen – hier lässt sich zu jeder Jahreszeit eine Auszeit vom Alltag verbringen. Zusätzlichen Komfort bietet die hauseigene Sauna, die für entspannte Wellnessmomente sorgt.

Das Obergeschoss ist überwiegend dem privaten Familienbereich gewidmet. Zwei gut geschnittene Kinderzimmer bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und ausreichend Raum zum Spielen, Lernen und Entspannen. Das großzügige Elternschlafzimmer überzeugt als gemütlicher Rückzugsort. Über ein zusätzliches Durchgangszimmer, das sich hervorragend als Ankleide einrichten lässt, gelangen Sie direkt in das Badezimmer dieser Etage. So entsteht ein komfortabler Elternbereich mit durchdachter Raumaufteilung.

Im Dachgeschoss setzt sich das großzügige Platzangebot fort. Ein geräumiges Studio eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sei es als ruhiger Arbeitsplatz, Gästebereich, Jugendzimmer oder persönlicher Rückzugsort. Ein weiteres Badezimmer sowie ein zusätzlicher Raum, der sich als Gästezimmer oder Abstellfläche nutzen lässt, ergänzen diese Etage und sorgen für ein hohes Maß an Flexibilität.

Auch das Untergeschoss bietet wertvolle zusätzliche Flächen. Der großzügige Hobbyraum lässt sich nach den persönlichen Bedürfnissen gestalten und eignet sich beispielsweise für sportliche Aktivitäten, kreative Hobbys, einen Spielbereich oder ein privates Heimkino.

Eine Garage und ein zusätzlicher Außenstellplatz direkt am Haus vervollständigen das Angebot und sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten.

Mit ihrem vielseitigen Raumkonzept, den zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten und der attraktiven Lage in Ottobrunn bietet diese Doppelhaushälfte beste Voraussetzungen für ein Zuhause, das sich flexibel an unterschiedliche Lebensphasen anpassen lässt. Eine

interessante Gelegenheit für Familien und alle, die großzügiges Wohnen in einer beliebten Wohngegend südlich von München suchen.

Objektnummer: 26236035 - 85521 Ottobrunn

Ausstattung und Details

- Gepflegte Doppelhaushälfte
- Hochwertiger Natursteinboden im Wohn-Essbereich
- Großer Hobbyraum im Untergeschoss
- Treppenlift vom EG ins OG
- Garagentor mit Automatikantrieb
- Gartenhaus für Gartengeräte
- Finnische Sauna
- Wintergarten mit Kamin
- Thermodach aus dem Jahr 1997
- Wärmepumpe für Brauchwasser aus dem Jahr 1986
- Heizungsanlage Viessmann aus dem Jahr 1986
- Einzelgarage und Außenstellplatz

Objektnummer: 26236035 - 85521 Ottobrunn

Alles zum Standort

Mit ca. 22.000 Einwohnern zählt Ottobrunn zu den größeren 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.

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 zugängige Sportpark ist eine eingewachsene Grünoase.

Das Phönix-Erlebnisbad mit Saunawelt und Wellnessbereich sorgt für ganzjährigen Badespaß. Der aus dem ehemaligen Flugplatz entstandene angrenzende Landschaftspark lädt zum Spazierengehen 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: 26236035 - 85521 Ottobrunn

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26236035 - 85521 Ottobrunn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silvia Zangl

Margreider Platz 5, 85521 Ottobrunn
Tel.: +49 89 - 95 87 84 61
E-Mail: muenchen.sued-ost@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com