Ottobrunn

Stilvolle, vermietete Eigentumswohnung mit Balkon und 2 TG-Stellplätzen

Objektnummer: 26236036



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112.09 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26236036 - 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: 26236036 - 85521 Ottobrunn

Auf einen Blick

Objektnummer	26236036
Wohnfläche	ca. 112.09 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2009
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	749.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26236036 - 85521 Ottobrunn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	25.06.2033
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	18.36 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26236036 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26236036 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26236036 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26236036 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26236036 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26236036 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26236036 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26236036 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26236036 - 85521 Ottobrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 26236036 - 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: 26236036 - 85521 Ottobrunn

Ein erster Eindruck

Diese attraktive, derzeit vermietete Wohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und ein stilvolles Wohnambiente. Helle, großzügig geschnittene Räume schaffen eine einladende Atmosphäre und bieten Paaren wie auch Familien ein komfortables Zuhause.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird der gehobene Ausstattungsstandard deutlich. Elegante Natursteinböden in sämtlichen Wohnräumen verleihen der Immobilie eine exklusive Note und überzeugen zugleich durch ihre Langlebigkeit und Pflegeleichtigkeit.

Die vorhandene Einbauküche ist mit allen erforderlichen Elektrogeräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Französische Balkone im Wohnzimmer, Kinderzimmer und Elternschlafzimmer sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das freundliche, offene Raumgefühl.

Besonderen Komfort bieten die beiden Badezimmer. Das großzügige Hauptbad mit Eckbadewanne lädt zum Entspannen ein, während das zusätzliche Duschbad den Alltag besonders für Familien angenehm gestaltet.

Ein weiteres Highlight ist der geräumige Balkon, der den Wohnbereich ins Freie erweitert. Ob als gemütlicher Rückzugsort, Essbereich oder grüne Wohlfühloase – hier bieten sich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Besonders interessant ist zudem die Möglichkeit, den Balkon vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen zu einem Wintergarten auszubauen.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Tiefgaragenstellplätze, die bequemes und wettergeschütztes Parken ermöglichen.

Auch energetisch präsentiert sich die Immobilie zukunftsorientiert: Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage auf dem Dach erzeugt Strom, der für den Betrieb der Wärmepumpe genutzt wird und zu einer effizienten Energieversorgung beiträgt.

Diese Wohnung überzeugt durch hochwertige Ausstattung, modernen Wohnkomfort und zukunftsorientierte Energietechnik. Ob als derzeit vermietete Kapitalanlage oder perspektivisch zur Eigennutzung, hier erwartet Sie eine attraktive Immobilie mit langfristigem Potenzial.

Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung näher vor. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26236036 - 85521 Ottobrunn

Ausstattung und Details

- Kunststofffenster Doppelverglasung
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung mit physischen Regulatoren
- Natursteinböden in der ganzen Wohnung (Fliese hellbeige mit braunen Spots)
- Einbauküche mit Geräten
- Großes Badezimmer mit Eck-Badewanne
- Kleines Badezimmer mit Dusche
- Großer Balkon, kann zum Wintergarten umgebaut werden
- französische Balkone im Wohnzimmer, Kinderzimmer und Elternschlafzimmer
- 2 TG-Stellplätze
- Gartennutzung
- PV-Anlage 40KW auf dem Dach, wird für die Wärmepumpe genutzt
- Die Wohnung ist derzeit vermietet

Objektnummer: 26236036 - 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.

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: 26236036 - 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: 26236036 - 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